

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mr. S.A. Vreeswijk - Rooth
Telefoon 5113544
E-mail: s.rooth@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. 2007/130036
Te kopiëren: Bijlage A
B & W-vergadering van 14 augustus 2007

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg

Bestuurlijke context

Het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg heeft ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 BRO) over het plan gevoerd. De inhoudelijke reacties die dit heeft opgeleverd zijn verwerkt in de Bijlagen 8 en 10 behorende bij de toelichting. Na positieve besluitvorming hierover zal het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg ter afronding van het wettelijk vooroverleg worden voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie, waarna het plan voor zes weken ter inzage wordt gelegd. In de bijgevoegde nota (bijlage A) wordt weergegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp. Tot slot wordt in de nota de vervolgprocedure van het bestemmingsplan toegelicht.

Commissieparagraaf:

De inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Het college stemt in met deze verwerking en legt dit ter bespreking voor aan de commissie Ontwikkeling. Na positieve bespreking van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg met de commissie wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie, waarna het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd conform de bestemmingsplanprocedure.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg;
2. Het college bespreekt de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg met de commissie Ontwikkeling;.
3. Het college legt, na bespreking met de commissie Ontwikkeling, het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg voor aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) ter afronding van het wettelijk vooroverleg;
4. Het college verzoekt Gedeputeerde Staten om, op basis van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg, artikel 19 lid 2 WRO te mogen toepassen in het plangebied;
5. Het college legt, na afronding van het wettelijk vooroverleg, het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg ter inzage;
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties
7. Communicatieparagraaf: De verwerking van de inspraak en het wettelijk vooroverleg wordt verzonden aan de betrokkenen, de indieners van inspraakreacties ontvangen tevens een uitnodiging voor de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling; de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant. De media krijgen een persbericht.

BIJLAGE A: Nota ontwerp-bestemmingsplan Schalkwijkerweg

Nummer B&W nota: 2007/130036

1. Inleiding

In deze nota wordt nader ingegaan op de wijzigingen die zijn doorgevoerd op de plankaart, in de voorschriften en toelichting ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg. In paragraaf 2 wordt aangegeven wat de essenties van de inspraak en het wettelijk vooroverleg zijn. In deze paragraaf is tevens een opsomming opgenomen van de wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan. Aan het eind van deze bijlage wordt de vervolprocedure van het bestemmingsplan toegelicht.

2. Inspraak en wettelijk vooroverleg

In algemene zin hebben de reacties uit de inspraak en het wettelijk vooroverleg (ex artikel 10 BRO) geresulteerd in aanvullingen en verduidelijking van de plantoelichting en de voorschriften en aanpassingen op de plankaart. Ook zijn enige ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Alle aanpassingen resulteren in een beter bestemmingsplan, maar niet in een totaal andere opzet van het bestemmingsplan. Maar ingehaald door de tijd (het voorontwerp dateert van eind 2005) zijn wel diverse wijzigingen doorgevoerd.

2.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg heeft met ingang van 23 september 2005 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 3 oktober 2005 is een informatieavond gehouden. Een volledig overzicht van de inspraakreacties en de verwerking hiervan is opgenomen in bijlagen 7 en 8 behorend bij de toelichting.

2.2 Wettelijk vooroverleg (art. 10 BRO)

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 10 augustus 2005 toegezonden aan de deelnemers van het wettelijk vooroverleg. Een lijst van deelnemers is opgenomen in bijlage 5 behorend bij de toelichting. De reacties en de verwerking hiervan zijn opgenomen in bijlagen 9 en 10 behorend bij de toelichting.

2.3 Wijzigingen op de plankaart (en eventueel in voorschriften en toelichting)

- Voor de Belgiëlaan is voor de locatie van de “Ferm” in plaats van de Woondoeleinden bestemming (W) een bestemming Woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden (Wm) opgenomen in verband de vestiging van een woon/opvang voor jonge gedetineerden.
- Voor Noord-Schalkwijkerweg 131 zijn de woonbestemming en de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide gewijzigd in de bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf. E.e.a. conform het huidige gebruik.
- Binnen het complex Schoolnaer is de bestemming Woondoeleinden, Patio vervallen. Deze woningen vallen nu binnen de bestemming Woondoeleinden. De patio's hebben een bestemming Tuin gekregen. E.e.a. om de leesbaarheid van het plan te vergroten.
- De bestemming van Zuid-Schalkwijkerweg nr. 4 is gewijzigd van Woondoeleinden naar Gemengde Doeleinden om zodoende rekening te houden met de bedrijfsactiviteiten die hier plaatsvinden.
- De lokaties Zuid-Schalkwijkerweg 6 en 6a zijn ingetekend overeenkomstig de in het verleden verleende bouwvergunningen.
- Voor Zuid-Schalkwijkerweg nr. 7 is het bouwblok gesplitst in twee afzonderlijke woningen (het volume neemt overigens niet toe) teneinde tegemoet te komen aan het

bezwaar van nr. 7a (belemmering uitzicht) en ook om stedenbouwkundig een betere verkaveling te bewerkstelligen.

- Het bouwvlak voor nr. 7a/c is aangepast conform de beleidsvisie van 2002 waarin een bebouwd oppervlak van 240 m² was toegestaan.
- De bestemming van Zuid-Schalkwijkerweg 7b is gewijzigd van Recreatieve doeleinden, volkstuin naar Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf conform het huidige gebruik.
- Het bebouwd oppervlak voor Zuid-Schalkwijkerweg 10 is aangepast aan de verleende bouwvergunning.
- In het Engelandpark en langs de bermen van de Zuid-Schalkwijkerweg is de bestemming Water toegevoegd.
- Het bouwblok van Zuid-Schalkwijkerweg 26 is aangepast aan de verleende bouwvergunning
- T.a.v. de bestemming Woonschepenligplaats is de wijzigingsbevoegdheid vervallen. De woonschepen zijn middels zone's aangegeven en dus niet meer per woonschip bestemd. Dit maakt verschuiving binnen de zone als geheel mogelijk. Op de kaart is het maximum aantal schepen aangegeven.
- Het bouwvlak van Zuid-Schalkwijkerweg 30 is gewijzigd teneinde een tweede woning mogelijk te maken met inachtneming echter van de bestaande bebouwing (schuren etc.). Het bouwvolume neemt niet toe en er ontstaat een stedenbouwkundige betere situatie.
- Zuid-Schalkwijkerweg 30a: de erfbebouwing is nu betrokken bij de bestemming Woondoeleinden. Ook hier geldt dat slechts het huidige volume mag worden teruggebouwd.
- Het bouwblok voor Zuid-Schalkwijkerweg 35 en 35a is opgenomen conform de ingediende bouwaanvraag.
- Zuid-Schalkwijkerweg achter 38a: de huidige schuur is niet langer ingetekend en van het weiland daarachter is de bestemming gewijzigd van Landschappelijke Doeleinden, weide in Landschappelijke doeleinden, natuur (zie onder 2.5).
- De bestemming van Zuid-Schalkwijkerweg 46 is gewijzigd van Gemengde Doeleinden naar Woondoeleinden conform een gerechtelijke uitspraak.
- Het perceel Zuid-Schalkwijkerweg 49 is voorzien van een aanduiding "Atelier", conform het huidig gebruik.
- Op het perceel Zuid-Schalkwijkerweg 51 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie onder 2.5).
- Binnen de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie onder "Toelichting"). Zowel binnen deze bestemming als binnen de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatie zijn de watergangen bestemd conform de huidige situatie.
- De gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide waarvan de gemeente eigenaar is zijn gewijzigd in Landschappelijke doeleinden, natuur (zie onder 2.5)
- Het bouwblok voor Zuid-Schalkwijkerweg 52/53 is opgenomen conform de verleende bouwvergunning.
- De erfbestemming bij het perceel Zuid-Schalkwijkerweg 55a is verkleind zodat de woningen meer in het "groen" komen te liggen.
- De wijzigingsbevoegdheid voor het terrein Tjaden is vervangen door een uitwerkingsgebied.

- In de Verenigde Polders zijn aanduidingen opgenomen voor beoogde langzaam verkeersroutes. De bestemming Landschappelijke Doeleinden, recreatieve waarden is daarmee aan de noord- en oostzijde komen te vervallen.

2.4 Wijzigingen in de voorschriften (en eventueel op plankaart en in toelichting)

- De bestemming Woondoeleinden, patio (Wpa) is komen te vervallen. Deze was opgenomen om te voorkomen dat de patio's bebouwd zouden worden. Er is nu echter een aparte bestemming Tuin (T) opgenomen.(waar niet opgebouwd mag worden). E.e.a. verhoogt de leesbaarheid van de voorschriften.
- Er is een nieuwe bestemming Woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden (Wm) opgenomen om o.a. nieuwe ontwikkelingen aan de Belgiëlaan mogelijk te maken (De Ferm). Aan deze ontwikkeling wordt op dit moment vooruitgelopen middels een artikel 19 WRO procedure.
- De bestemming Woonschepenligplaats is gewijzigd in Woonschepenligplaats, zone. Het aantal woonschepen per zone is vastgelegd. Voorkomen wordt op deze manier dat een verschuiving van woonschepen onmogelijk wordt gemaakt.
- Aangezien herontwikkeling van het Tjadenterrein op handen is, is voor dit gebied in plaats van een wijzigingsbevoegdheid een uitwerkingsplicht opgenomen (artikel 31).
- Er is een nieuwe bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf (Bho) opgenomen teneinde recht te doen aan de bestaande, legale situatie.
- Er is een nieuwe dubbelbestemming Waterkering opgenomen met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel teneinde te voorkomen dat onnodig schade wordt toegebracht aan de aanwezige waterkeringen.
- In het voorontwerp waren wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor:
Tjadenterrein: W1
Woonschepenligplaats: W2
Terrein Opzeeland: W3
Schouwbroekerplas: W4
In het ontwerp-bestemmingsplan is voor het Tjadenterrein een Uitwerkingsgebied opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming Woonschepenligplaats is komen te vervallen omdat dit tot rechtsonzekerheid leidt en omdat realisering van de wijzigingsbevoegdheid niet reëel wordt geacht. Op het terrein van Opzeeland ligt nu een wijzigingsbevoegdheid, te weten W1. Op gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) is een wijzigingsbevoegdheid (W2) opgenomen naar Landschappelijke doeleinden, natuur (Ln), (zie onder 2.5). Op gronden met de bestemming Agrarische doeleinden en Agrarische doeleinden, bedrijfswoning is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Woondoeleinden (W) en Erf (E):W3.
Voor het gebied Schouwbroekerplas is de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd: W4.

2.5 Wijzigingen in de toelichting (en eventueel op de plankaart en in de voorschriften)

In de toelichting is naar aanleiding van de inspraak en het wettelijk vooroverleg nadrukkelijker ingegaan op de vier onderwerpen of gebieden die in dit bestemmingsplan van belang zijn: de inrichting van de Verenigde Polders, de bebouwing langs de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg, de Schouwbroekerplas en omgeving en de Spaarne-oeveren.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt aan de hand van beleidskaders de accentverschuiving uitgelegd van het bestemmen van de Verenigde Polders voor het weiden van vee naar (brede) natuurontwikkeling. De gronden die in het bezit zijn van de gemeente Haarlem en vrij zijn van een pachtcontract zijn positief bestemd voor

natuurontwikkeling. De gronden die nog gepacht worden en/of niet in het bezit zijn van de gemeente zijn nog steeds bestemd voor het weide van vee. Wel maakt het bestemmingsplan natuurontwikkeling mogelijk met behulp van een wijzigingsbevoegdheid. Dit kan het geval zijn bij bedrijfsbeëindiging. In dat geval mag ook de agrarische bedrijfswoning omgezet worden in een burgerwoning. De exacte inrichting van de Verenigde Polders zal gebaseerd worden op het verbeterde Landschapsbeheerplan.

Voor de bebouwing langs de Noord-en Zuid-Schalkwijkerweg is de beleidsvisie uit 2001 leidend. Uitgangspunt bij sloop-nieuwbouw is dat het bebouwd oppervlak niet toeneemt. Op basis hiervan zijn enkele concrete bouwplannen in het bestemmingsplan verwerkt. Voor de herontwikkeling van het Tjadenterrein zijn concretere randvoorwaarden geformuleerd. Uitgangspunt is ook hier dat het oppervlak aan (legale) bebouwing niet toeneemt. Verder is het de bedoeling dat de toekomstige bebouwing geclusterd wordt zodat de openheid van het gebied gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd. Het doortrekken van het Jaagpad langs het Spaarne en de Ringvaart is eveneens uitgangspunt bij herontwikkeling.

Ook de randvoorwaarden voor herontwikkeling van het terrein van Van Opzeeland zijn nader uitgewerkt. Bebouwingspercentages in plaats van concrete aantallen bieden flexibiliteit ten aanzien van de invulling, zonder dat de hoeveelheid bebouwing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan toe mag nemen.

De wijzigingsbevoegdheid voor de Schouwbroekerplas is aangevuld met concrete criteria. Het aantal woonobjecten is in verband met de openheid van de waterplas aan een maximum gebonden. Het gedeeltelijk dempen van het water is toegestaan teneinde de plas de andere inrichting te kunnen geven. Verder uitgraven daarentegen is niet toegestaan. Conform het Structuurplan zijn er rondom de Schouwbroekerplas mogelijkheden geboden voor recreatieve voorzieningen.

Bij de uitwerking zijn eisen gesteld ten aanzien van de uitvoerbaarheid. Diverse onderzoeken (flora en fauna, milieu, financiën) zullen in dit kader nog nodig zijn.

Het gebruik van de Spaarne-oever is een belangrijk aandachtspunt in dit bestemmingsplan. In het voorontwerp bestemmingsplan waren woonschepen die buiten de rode contour lagen voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier kon de bestemming Woonschepenligplaats gewijzigd worden in de bestemming Water. Naar aanleiding van diverse inspraakreacties is deze wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen. In het ontwerp bestemmingsplan is er voor gekozen om alle legale woonschepen positief te bestemmen in een zone. Per zone wordt het maximum aantal woonschepenligplaatsen aangegeven. Daar waar fysiek mogelijk biedt het bestemmingsplan in ieder geval de mogelijkheid om te schuiven met de exacte ligplaats (bijvoorbeeld bij het opnieuw uitgeven van een ligplaatsvergunning). Op deze manier biedt het bestemmingsplan een bijdrage aan de beleidsdoelstelling om het zicht op het Spaarne te verbeteren.

Voor het overige is de toelichting aangepast conform de aanpassingen in de voorschriften en de plankaart.

3. Vervolgprocedure

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot

aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt ter afronding van het artikel 10 overleg aan de PPC gezonden. Daarna vindt publicatie van het ontwerp bestemmingsplan plaats en ligt het plan gedurende zes weken ter inzage. In die tijd kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Hierna stelt de raad het bestemmingsplan Schalkwijkerweg vast. Daarna wordt het plan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gezonden. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

Gedurende het bestemmingsplanproces zal het Landschapsbeheerplan Verenigde Polders aangepast worden. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit verbeterde Landschapsbeheerplan vastgesteld worden.

ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg

toelichting

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

**Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling**

2007

INHOUDSOPGAVE

blz.

1	INLEIDING.....	1
	1.1 Begrenzing van het plangebied.....	1
	1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	1
	1.3 Doel en planvorm	2
	1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen	3
	1.5 Planproces.....	3
	1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer.....	4
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
	2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
	2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.....	6
	2.3 Monumenten en cultuurhistorische waarden	7
	2.4 Groen, natuur en recreatie	9
	2.5 Water	12
	2.6 Wonen en bedrijven.....	15
	2.7 Verkeer	16
	2.8 Archeologie	16
3	OMGEVINGSFACTOREN	19
	3.1 Bodem.....	19
	3.2 Luchtverontreiniging	20
	3.3 Externe veiligheid.....	21
	3.4 Geluidhinder	22
	3.5 Milieuzonering.....	24
	3.6 Luchthavenindelingbesluit.....	26
	3.7 Ondergrondse infrastructuur.....	26
4	BELEIDSKADERS.....	28
	4.1 Structuurplan Haarlem 2020.....	28
	4.2 Strategisch groenproject Haarlemmermeer Groen – project Ringvaart-west.....	29
	4.3 Landschapbeheersplan “Verenigde Polders”, actualisatie.....	30
	4.4 Beleidsvisie Schalkwijkerweg.....	30
	4.5 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+, actualisatie	30
	4.6 Recreatienota Haarlem, Spaarneplan en Nota Ruimte voor Sport	31
	4.7 Integraal Waterplan Haarlem.....	32
	4.8 Samenvatting beleidsuitgangspunten	33
5	VISIE OP HET PLANGEBIED	34
	5.1 Verenigde Polders: ontwikkeling van brede natuur	34
	5.2 Bebouwing langs de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg.....	36
	5.3 Schouwbroekerplas en omgeving.....	37
	5.4 Spaarne-oevers.....	39
6	JURIDISCHE PLANOPZET	40
	6.1 Inleiding.....	40
	6.2 Bestemmingen	40
	Bestemming Woondoeleinden, art.5	40
	Bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp), art. 6.....	41

Bestemming Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden), art. 7	41
Bestemming Woonschepenligplaatszone (WsL), art. 8.....	42
Bestemming Molen (MI), art. 9.....	42
Bestemming Erf (E), art. 10.....	42
Bestemming Tuin (T), art. 11	42
Bestemming Landschappelijke doeleinden, Weide (Lw), art 12.....	43
Bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr), art. 13	43
Bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln), art. 14	43
Bestemming Agrarische doeleinden (A), art. 15	43
Bestemming Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw), art. 16.....	44
Bestemming Recreatieve doeleinden, sportterrein (Rs), art. 17	44
Bestemming Recreatieve doeleinden, volkstuinten (Rv), art. 18	44
Bestemming Recreatieve doeleinden, clubgebouw (Rc), art. 19.....	44
Bestemming Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw), art. 20	45
Bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt), art. 21	45
Bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf (Bho), art. 22.....	45
Bestemming Gemengde Doeleinden (Ga, Gb), art. 23.....	45
Bestemming Horecadoweleinden (H), art. 24	45
Bestemming Water (W), art. 25.....	45
Bestemming Groenvoorzieningen (G), art. 26	46
Bestemming Verkeersdoeleinden- en verblijfsgebied (V), art. 27	46
Dubbelbestemming Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden, art 28	46
Dubbelbestemming Waterleiding, art. 29.....	47
Dubbelbestemming Waterkering, art. 30.....	47
Uitwerkingsgebied, art. 31.....	47
Wijzigingsbevoegdheden (W I, II, III, IV), art. 32 t/m 35	48
Aanlegvergunningstelsel.....	50
Anti-dubbeltelbepaling	50
6.3 Hoofdopzet plankaart	51
7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	53
7.1 Resultaten participatie	53
7.1.1 Overleg wijkraden en belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners.....	53
7.1.2 Overleg hoogheemraadschap van Rijnland, watertoets	54
7.2 Inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg	56
7.3 Wettelijk vooroverleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.....	56
7.4 Economische uitvoerbaarheid.....	56
7.5 Handhaving.....	56

Afbeelding ligging en begrenzing plangebied



1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Schalkwijkerweg ligt in het zuiden van de gemeente Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 132 ha.

De plangrens wordt -globaal- gevormd door de Belgiëlaan, de westzijde van de bebouwing aan de Engelandlaan (waarmee de plangrens wordt overgenomen van het te vervangen bestemmingsplan “Noord-Schalkwijkerweg”), een gedeelte van de Europaweg, de oostzijde van de sportvelden aan de Zuid Schalkwijkerweg, de oostelijke bermsloot van de Schalkwijkerweg, de zuidzijde van Park Oosterspaarn, de westzijde van Molenwijk, Molenpark en Molenplas, de gemeentegrens langs de Ringvaart, de gemeentegrens Haarlem-Heemstede in het Zuider Buiten Spaarne, en tot aan de Belgiëlaan het midden van het Zuiden Buiten Spaarne (zie afbeelding op bladzijde 1).

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Schalkwijkerweg zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken.

In 1975 is voor de strook tussen Schalkwijkerweg en Spaarne het bestemmingsplan Zuid Schalkwijkerweg vastgesteld. Dit bestemmingsplan beoogde de bestaande toestand te beschermen en vooral ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Voor het gebied tussen Europawijk en Schalkwijkerweg is in 1986 het bestemmingsplan Noord-Schalkwijkerweg vastgesteld. Dit plan heeft eveneens de bedoeling de bestaande toestand te beschermen. Beide bestemmingsplannen behoeven actualisering. De gemeente Haarlem streeft er namelijk naar in 2007 te beschikken over zoveel mogelijk actuele bestemmingsplannen. Om dit te bereiken heeft het college van Burgemeester en Wethouders het meerjarenplan bestemmingsplannen vastgesteld. Om het aantal bestemmingsplannen drastisch te verminderen en de ruimtelijke samenhang van plannen te vergroten, gaat het meerjarenplan uit van grote plangebieden. Conform het meerjarenplan is in 2003 gestart met het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan voor de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg.

Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt niet alleen gemeentelijk beleid doorvertaald, maar ook dat van het rijk en de provincie. Relevant voor dit plangebied is bijvoorbeeld het provinciale streekplan Noord-Holland Zuid waarin tussen stedelijk en landelijk gebied een zogenaamde rode contour is getrokken. Met het opstellen van een bestemmingsplan krijgt deze contour rechtskracht. Wat gemeentelijk beleid betreft vinden de uitgangspunten van onder meer het (te actualiseren) “Landschapsbeheerplan Verenigde Polders”, het “Spaarneplan”, het “Structuurplan Haarlem 2020” en het

Integraal Waterplan Haarlem hun weerslag in dit bestemmingsplan. Deze vertaalslag is van belang omdat het (juridisch bindende) bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen tegen gaat en gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt.

In het plangebied is meerdere malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit gebeurde voor kleinere bouwplannen, maar in het recente verleden is ook voor de realisatie van het woningbouwproject op het voormalige Paswerkterrein een vrijstellingsprocedure gevolgd. Gezien deze veranderingen in het plangebied is een nieuw bestemmingsplan wenselijk waarin de bestaande situatie adequaat wordt vastgelegd.

Tussen Molenwijk en het Spaarne ligt een open weidegebied als restant van het vroegere Schalkwijk. Dit open gebied is het behouden en beschermen waard. Naar aanleiding van een aantal bouwvoornemens en in vervolg op het streekplan en de aanpak Haarlemmerméér Groen, heeft de provincie te kennen gegeven alleen nieuwe bouwplannen langs de Zuid Schalkwijkerweg te willen beoordelen aan de hand van een nieuw bestemmingsplan dat rekening houdt met het landelijke karakter van de Zuid-Schalkwijkerweg.

Ondanks het overwegend consoliderende karakter van het bestemmingsplan zullen ook nieuwe, bij het plangebied passende ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.3 Doel en planvorm

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is het opstellen van een actueel ruimtelijk juridisch kader, waarbinnen zoals eerder aangegeven de bestaande situatie vastgelegd wordt maar waarbinnen ook enige ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen. In navolging op gemeentelijk beleid is er aanleiding om bijvoorbeeld ruimte te bieden voor de verwezenlijking van Spaarneplanambities en andere veranderingen die voortkomen uit de algemene stedelijke dynamiek. Daarom wordt in het plan ruimte geboden voor gewenste of althans niet versturende functieveranderingen of bebouwing. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan overwegend consoliderend van aard is. Behoudens enkele gedeelten van het plangebied bestaat in de actuele toestand immers geen dringende noodzaak voor ingrijpende veranderingen; in een groot deel van het plangebied is daarom het huidige gebruik juridisch vastgelegd in gedetailleerde bestemmingen.

Het bestemmingsplan Schalkwijkerweg bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de voorschriften. De toelichting, tenslotte, is de

onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan, en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het bestemmingsplan en milieuhygiënische aspecten.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
911	Bestemmingsplan Spaarnescholengemeenschap	13-09-1978	03-04-1979
911/2	Bestemmingsplan Oosterspaarn		
921/1	Bestemmingsplan Recreatiegebied Schalkwijk	11-12-1968	10-02-1970
309	Uitbreidingsplan in hoofdzaak Haarlemmerliede en Spaarnwoude	28-09-1955	23-07-1957
282	Bestemmingsplan Zuid Schalkwijkerweg	21-08-1974	14-08-1975
612	Bestemmingsplan Noord Schalkwijkerweg	27-02-1985	09-12-1987

Daarnaast zijn de in 1973 vastgestelde en in 1974 goedgekeurde aanvullende bebouwingsvoorschriften van kracht. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan “Schalkwijkerweg” zullen deze aanvullende bebouwingsvoorschriften alsmede de in het schema genoemde plannen (gedeeltelijk) hun rechtskracht verliezen; dit betreft dan alleen de delen die binnen het plangebied van bestemmingsplan Schalkwijkerweg liggen. Zo blijft het bestemmingsplan "Noord Schalkwijkerweg” (nr. 612) van kracht voor het gebied ten noorden van de Belgiëlaan.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Schalkwijkerweg doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie te leggen. Tijdens deze inspraakperiode is een informatieavond georganiseerd, waar het plan is toegelicht. Tegelijk met de inspraak is gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan is inmiddels ontwerp-bestemmingsplan Schalkwijkerweg genoemd en wordt, na behandeling in de commissie Ontwikkeling, toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie. Dit, ter afronding van het wettelijk vooroverleg. Na deze fase wordt het plan na publicatie 4 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het

ontwerp-bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt hij het bestemmingsplan Schalkwijkerweg officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een inventarisatie van de huidige situatie in het plangebied. Het plangebied wordt beschreven aan de hand van onder andere de stedenbouwkundige en landschappelijke verschijningsvorm, de in het gebied voorkomende functies, monumenten en cultuurhistorische waarden.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de resultaten van onderzoek naar diverse milieufactoren. Inzicht hierin is niet alleen voor de huidige situatie relevant maar ook voor het geven van randvoorwaarden voor eventuele herontwikkeling van gebieden of locaties.

Na het in beeld brengen van de huidige situatie en uiteenlopende milieuaspecten wordt in hoofdstuk 4 het voor het plangebied Schalkwijkerweg relevante beleidskader uiteengezet. Belangrijke gemeentelijke beleidskaders zijn het Structuurplan Haarlem 2020, het Integraal Waterplan Haarlem en het (te actualiseren) Landschapsbeheerplan. Op basis van de inventarisatie van de huidige situatie, van omgevingsfactoren en van vastgesteld beleid, wordt de visie op het plangebied Schalkwijk beschreven in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 blijkt hoe de beschreven visie uiteindelijk zijn weerslag vindt in het bestemmingsplan. Uiteengezet wordt welke bestemmingen om welke reden zijn opgenomen en hoe een en ander verwerkt is op de plankaart en in de voorschriften. Hoofdstuk 7 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van participatie, inspraak en wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk is geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan (voor zover sprake is van ontwikkelingen) alsmede in de handhaafbaarheid van het plan.

In de bijlagen bij het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen (1) het bodemonderzoek, (2) een beschrijving van rijks- en provinciale beleidskaders, (3) de door het college in 2001 vastgestelde maatvoering voor de bebouwing langs de Noord- en Zuidschalkwijkerweg, (4) het wateradvies van het hoogheemraadschap van Rijnland, (5) de lijst met deelnemers van het wettelijk vooroverleg, (6) het Inspraakplan, (7) de ingediende inspraakreacties, (8) de verwerking van de ingediende inspraakreacties, (9) de ingediende artikel 10 reacties en (10) de verwerking van de ingediende reacties in het kader van dit wettelijk vooroverleg.

2 **BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de huidige verschijningsvorm.

2.1 **Ontstaansgeschiedenis**

De veenstroom het Spaarne is een essentiële factor geweest voor de groei van Haarlem. Op de hoger gelegen droge zandwal ten westen van het Spaarne vestigden zich de eerste bewoners. De bebouwing van het oostelijk deel van de stad komt door de gesteldheid van de grond en de technologische mogelijkheden veel later op gang. De ossen voor de ploeg waren te zwaar voor het veengebied. Door over te schakelen op een nieuw soort ploeg kon men gebruik maken van het lichtere en snellere paard. De oostoever was lange tijd voor grote delen woest en leeg, een veenmoeras met wildernissen en her en der bossen. Een gebied om te jagen en te vissen. Vanaf de 11^e eeuw werd het gebied ontgonnen en gecultiveerd tot platteland. De Haarlemmer was voor zijn voedsel en brandstofvoorziening afhankelijk van dit gebied.

In de 16^e eeuw liep er een weg langs de zuid-oostoever van het Spaarne, een “Heerewegh buyten de Schalcwyckerpoort”, later “Schalcwyckerwegh” genoemd. Langs deze weg zijn aanvankelijk alleen boerderijen gebouwd, die gebruik maakten van de nabij gelegen weilanden. Begin 1600 bevond zich op de zuidelijke oostoever van het Spaarne een bekende herberg, de “Scholenaer”, en in navolging op de westoever ontstonden op de oostoever in de 17^e eeuw ook enkele buitenplaatsen. De buitenplaatsen op de oostoever waren uit de kluiten gewassen boerenhofsteden. “Oosterspaar” is de bekendste buitenplaats en hofsteede op de oostoever uit de 18^e eeuw. Op de plek waar nu de Schouwbroekerbrug ligt was de grootste buitenplaats met oprijlanen, boomgaarden, moestuinen en het 18 hectare grote Schalkwijkerbos.

Ook het jaagpad dateert uit de 18^e eeuw. Bij tegenwind hielpen vrouwen en kinderen de zeilschepen een handje door ze voort te trekken. Trekschepen hadden zelfs geen zeil en waren helemaal van de trekkers op het jaagpad afhankelijk. Tot ver in de 20^e eeuw heeft er een overzetveer gevaren tussen de buitenplaatsen op de westoever en de Schalkwijkerweg.

Met het groeien van de stad zijn tussen de boerderijen langs de Schalkwijkerweg woningen gebouwd en bedrijfjes ontstaan. Aan het eind van de 19^e eeuw is de oostoever van het Spaarne met de opkomende industrialisatie echt in ontwikkeling gekomen. Ter hoogte van de Belgiëlaan vestigde zich begin 20^e eeuw bijvoorbeeld een glasfabriek; later werd dit een watermeterfabriek.

Na de inlijving van Schalkwijk bij Haarlem (1963) is de Schalkwijkerweg gesplitst in de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg zoals wij die nu kennen.

2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Tussen het stedelijk gebied van Haarlem en de Ringvaart bevond zich het veenweidelandschap van de Schalkwijkse polders. In de oorspronkelijke opzet van Schalkwijk als “satellietstad” van Haarlem zijn de centrale gedeelten van het poldercomplex met een zandlaag opgehoogd en tot nieuwbouwwijk ontwikkeld. De buitenranden van het poldercomplex zijn grotendeels niet opgehoogd en waren bestemd voor groene, recreatieve voorzieningen: de “Groene Zoom” rond de wijk. Aan de westzijde van de nieuwbouwwijk is de oude Schalkwijkerweg als centrale recreatieve route gebruikt. Zo is tussen de Schalkwijkerweg en de Europawijk een parkstrook aangelegd. Tussen het noordelijk deel van Molenwijk en de Schalkwijkerweg zijn diverse sportvoorzieningen gerealiseerd.

Het veenweidelandschap beslaat een groter gebied dan alleen de Verenigde Polders; ook het aan de overzijde van het Spaarne gelegen Hageveld (gemeente Heemstede) wordt hiertoe gerekend. Hageveld en de Verenigde Polders worden fysiek gescheiden door het Spaarne, dat ter hoogte van de voormalige graansilo's in Cruquius, in verbinding staat met de Ringvaart.

De landschappelijke structuur van de Verenigde Polders wordt gekenmerkt door oost-west gerichte sloten, dijken en perceelsgrenzen, in een boomloos landschap. De sloten zorgen voor een regelmatige, opstreckende verkaveling, haaks op de Zuid Schalkwijkerweg en scheef op de Ringvaart.

De noord-zuidgerichte Schalkwijkerweg kenmerkt zich in het algemeen door een landelijk karakter met recreatieve waarde. Tussen de Schalkwijkerweg en het Spaarne is de bebouwing weliswaar doorgaans vrijstaand, maar door bijgebouwen en bedrijfsbebouwing is de visuele verbinding tussen weg en Spaarne vrijwel overal verbroken. Slechts op enkele plekken is de visuele relatie tussen weg en Spaarne bewaard gebleven.

In de loop der tijd heeft een aantal ontwikkelingen langs de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg afbreuk gedaan aan het landelijke karakter van het gebied. De overwegende agrarische functie van vroeger is grotendeels vervallen en de woonfunctie is inmiddels overheersend. Op enkele plekken is ten opzichte van de weg het aangrenzende maaiveld opgehoogd. Daarnaast is hier en daar een afwijkende goothoogte aangehouden of is een niet bij de omgeving passende bouwstijl aangehouden.

Het Zuider Buiten Spaarne, met aan de ene kant de Groene Zoom van Schalkwijk en aan de andere kant Haarlem-Zuid en Heemstede, wordt gekenmerkt door een licht

kronkelend verloop met lange bochten, waarlangs het beeld van de oevers van noord naar zuid verloopt van tamelijk verdicht en parkachtig naar een meer open situatie met een abrupte afsluiting bij de Ringvaart door opvallende bebouwing. De zone langs het Zuider Buiten Spaarne wordt aangeduid als “De Tuinstad aan het Spaarne”.

De Schouwbroekerplas wordt gemarkeerd door de hoog aangelegde Schouwbroekerbrug. Om de brug heen zijn andere grootschalige functionele elementen gegroepeerd zoals een flatgebouw en een ziekenhuis (beiden in Heemstede gelegen). De combinatie van deze elementen is een “landmark” op zich en vormt een contrast met het landelijke natuurrijke gebied aan de oostoever van het Spaarne, dat zich voordoet als een onduidelijke mengeling van kleinschalige elementen, zoals het Jaagpad, volkstuinten, bruggetjes, een molen en schuren.

Ten zuiden van de Belgiëlaan bevindt zich in de Groene Zoom van Schalkwijk de woonwijk “Schoolnaer”. Bij de stedenbouwkundige opzet van deze wijk is uitgegaan van de strategie van twee netwerken. De zogenaamde ecopolisstrategie en daarin de strategie van de twee netwerken gaat uit van het water- en verkeersnetwerk als belangrijke strategische dragers van een ecologisch verantwoorde stedelijke ontwikkeling.

De groen- en waterstructuur in de wijk is gebaseerd op de oorspronkelijke ondergrond van de veenweideverkaveling. Het Engelandpark krijgt groene uitlopers in westelijke richting, die gecombineerd worden met water en nieuwe routes. Daarmee vormen de functies water en groen de dragende structuren voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Door het Engelandpark bij het stedenbouwkundig ontwerp als schakel te gebruiken, vormt de nieuwe woonbebouwing een logisch onderdeel van Schalkwijk. In totaal zijn er circa 120 patiowoningen gebouwd in gesloten bouwblokken. In drie oost-west gerichte straten worden op maaiveldniveau parkeerplaatsen gesitueerd. Door de woningen over deze parkeervoorzieningen heen te bouwen is de openbare ruimte in het gebied autoluw.

2.3 Monumenten en cultuurhistorische waarden

In de tabel hieronder is aangegeven welke waardevolle (monumentale) bebouwing en objecten zich momenteel in het plangebied bevinden.

Straat en huisnummer	Type bouwwerk, bijzonderheden	Status
Zuid Schalkwijkerweg, ongenummerd	Molen “De Eenhoorn”	Rijksmonument
Zuid Schalkwijkerweg, Ongenummerd	Grenssteen	Rijksmonument
Ringvaart, ongenummerd	Molen “De Hommel”	Rijksmonument

Jaagpad 70	Schip “De dageraad”	Gemeentelijk monument
Noord Schalkwijkerweg 105	Woonhuis	
Noord Schalkwijkerweg 109	Boerderij	
Noord Schalkwijkerweg 133	Woonhuis	
Ter hoogte van Zuid Schalkwijkerweg 2	Balkhaven of inwateringsplas, met kraan en bruggetje	
Zuid Schalkwijkerweg 7	Boerderij	
Zuid Schalkwijkerweg 8	Woonhuis	
Zuid Schalkwijkerweg 30	Woonhuis met bijgebouwen	

Molen “De Hommel” is gebouwd in 1879 en zorgde oorspronkelijk voor de bemaling van de Kleine polder. De molen werd voorzien van een draaibare kap zodat deze haaks op de wind gezet kon worden. De wind zorgt er immers voor dat de wieken kunnen draaien. In 1936 werd overgegaan op een andere energiebron: een ruwolie motor. Na de Tweede Wereldoorlog is deze uiteindelijk vervangen door een elektromotor. Molen de Eenhoorn heeft tegenwoordig een belangrijke educatieve functie en draait in beginsel eenmaal in de week. Ook tijdens bepaalde evenementen (bijvoorbeeld tijdens de monumentendagen) is de molen actief en vormt het monumentale bouwwerk een belangrijke recreatieve voorziening langs het Spaarne. Om de molen in goede staat te houden is het van belang dat de wieken met enige regelmaat draaien. Voor een goede windvang is het nodig dat de molen zo vrij mogelijk in de omgeving staat. Vangen de wieken namelijk ongelijkmatig wind, dan zorgt dit op de lange duur voor extra belasting en daarmee voor schade aan het monumentale bouwwerk. Molen de Eenhoorn ondervindt wat dit betreft hinder van de boombeplanting bij de Schouwbroekerplas. Ook het zicht vanaf de Schouwbroekerplas op de molen wordt door de hoge beplanting belemmerd. Aangezien de molen een bijzondere plaats in het (stads)landschap in neemt, is het wenselijk dit zicht op de molen zoveel mogelijk te herstellen.

Het veenweidelandschap van de Verenigde Polders kent een hoge cultuurhistorische waarde. Karakteristiek voor dit boomloze landschap zijn de openheid en het slotenpatroon. Kenmerkend is voorts dat de Zuid-Schalkwijkerweg hoger is gelegen dan het aangrenzende poldergebied. Uitgangspunt is deze waardevolle aspecten van het landschap te behouden.

Het jaagpad is zoals beschreven in paragraaf 2.1 een duidelijke verwijzing naar het verleden. Inmiddels in gebruik als recreatieve route, was dit pad ooit onderdeel van een belangrijke verbinding tussen Haarlem en Leiden. De toegankelijkheid van een zone langs het Spaarne blijft uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

2.4 Groen, natuur en recreatie

Groen

In het plangebied bevinden zich diverse groenvoorzieningen. Ten noorden van de Europaweg bevinden zich het Schalkwijkerbos en het Engelandpark. Dit park is ingericht met slingerende wandelpaden, diverse waterpartijen en een speelplek. De woonwijk Schoolnaer zal voorzien worden van groene dwarsverbanden, als uitlopers van het Engelandpark. De vormgeving van het groen- en waterpatroon in deze woonwijk is gebaseerd op de oorspronkelijke ondergrond van de veenweideverkaveling. Behoud van de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen met bijbehorende waterpartijen is uitgangspunt.

Natuur

Het bestemmingsplangebied omvat delen van de kilometerhokken 103, 485 ; 103, 486 ; 104, 483 ; 104, 484 ; 104, 485 ; 104, 486. In het bestemmingsplangebied komen een aantal wettelijk beschermde soorten voor.

Uit tabel 1 (wettelijk beschermde soorten die algemeen voorkomen en vrijgesteld zijn van de verplichting tot aanvragen van ontheffing) komen de volgende soorten voor: bruine kikker, groene kikker, gewone pad, egel, mol, haas, veldmuis, zwanenbloem, gewone watersalamander, bosmuis, ree en wezel. Mogelijk zijn ook de hermelijn, dwergmuis, aardmuis en dotterbloem aanwezig, die eveneens onder lijst 1 vallen.

Uit tabel 2 (beschermde soorten met een ontheffingsverplichting met een lichte toets) komt de rietorchis voor op verschillende percelen tussen de Zuidschalkwijkerweg en het Spaarne. Mogelijk bevindt zich in het plangebied ook de kleine modderkruiper.

Uit tabel 3 (de strikt beschermde soorten met een uitgebreide toetsing van de ontheffingsaanvraag) is in de Grote Polder waarschijnlijk de rugstreepad nog steeds aanwezig. In de bebouwing binnen het plangebied komen mogelijk enkele soorten vleermuizen voor. Met name voor de gewone dergvleermuis en voor mannetjes van de ruige dwergvleermuis is dat waarschijnlijk. Dit is alleen nog niet aangetoond.

In het bestemmingsplangebied is ook een groot aantal broedvogels aanwezig, die allen beschermd zijn en ontheffingsplichtig. De meeste soorten zijn heel algemeen. Daarvoor is vrij makkelijk ontheffing te krijgen van de wettelijke beschermingsplicht, ook bij de uitgebreide toetsing.

Enkele soorten zijn kwetsbaar en daardoor is voor hen ontheffing moeilijker te krijgen. Het gaat hier om weidevogels zoals de tureluur en de grutto, zwaluwen en roofvogels. In het bos ten noorden van de Schouwbroekerplas broedt regelmatig een roofvogel en houdt zich -eventueel tijdelijk- een ree op. In de populieren in de westrand van molenwijk broeden eksters en vaak een valk. Bij ingrepen in het gebied rond de

Schouwbroekerplas zal dan ook een terreininventarisatie moeten worden gedaan en op basis van een natuurtoets eventueel ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden.

Niet alle in de gegevens van het Natuurloket aangegeven soorten zullen in het plangebied voorkomen. Daarnaast komt het voor dat de gegevens van het Natuurloket nog niet volledig zijn. Ook de situatie in een plangebied kan veranderd zijn ten opzichte van het moment waarop geïnventariseerd is. De gegevens zijn dus op twee manieren niet volledig dekkend. Bij een ruimtelijke ingreep is daarom altijd actualisatie nodig aan de hand van te verrichten veldwerk.

In Noord-Holland zijn Speciale Beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn aangewezen. Hoewel de Verenigde Polders tot het Erfvogelrijk Weidevogelgezelschap behoren, valt het gebied niet binnen de hierboven genoemde zones en heeft het daarnaast ook geen significante gevolgen voor de richtlijngebieden.

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrictlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrictlijn. Op basis van verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland kan bekeken worden of het plangebied van een bestemmingsplan binnen de (mogelijke) verspreidingscontouren van de Habitatrictlijnsoorten ligt.

In de Flora- en Faunawet heeft de Rijksoverheid zich ten doel gesteld om planten- en diersoorten alsmede de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren te beschermen. De status van het gebied waar de planten- of diersoort voorkomt is daarbij niet van belang. Het is verboden de door de wet aangewezen plantensoorten te plukken, vernielen, uit te steken, te verzamelen, af te snijden, te beschadigen of te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Daarnaast is het verboden de door de wet aangewezen diersoorten te doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met doel daarop op te sporen, opzettelijk te verontrusten, alsmede nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen en eieren te vernielen, beschadigen, weg te nemen, uit te halen, of te verstoren. Bovendien is het bezit, het vervoeren, verhandelen, verkopen of kopen, alsmede het uitzetten of uitplanten van de aangewezen dieren of planten verboden. Vrijstellingen of ontheffingen van de verbodsbepalingen kunnen onder bepaalde voorwaarden worden verleend (bijvoorbeeld in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer). Vrijstellingen en/of ontheffingen worden verleend door Gedeputeerde Staten of de minister van LNV.

In het plangebied zijn wettelijk beschermde amfibieën en weidevogels waargenomen. Ondanks de in het kader van het Landschapsbeheerplan uitgevoerde inventarisatie, zijn

van een groot deel van het plangebied onvoldoende formele flora- en faunagegevens bekend. Dit heeft tot gevolg dat bij eventuele aanvragen van een ontheffing van de Flora- en Faunawet voor projecten of aanpassingen van beheer of inrichting, eerst gegevens moeten verzameld. Van belang is dat dergelijke gegevens in het juiste seizoen verzameld worden.

Recreatie en sport

Op stadsniveau spelen de in het plangebied aanwezige routes een belangrijke rol op het gebied van recreatie. Zo zijn de Noord en Zuid Schalkwijkerweg onderdeel van de noord-zuid gerichte Spaarne-routes door de stad. De Spaarne-routes behoren tot de recreatieve hoofdroutestructuren.

De Noord en Zuid Schalkwijkerweg en het Hommelpad zijn onderdeel van de recreatieve (fiets)route “Rondje Haarlem”. Vanaf de Zuid Schalkwijkerweg worden voetgangers en fietsers tijdens de zomermaanden met een pontje naar de overkant van de Ringvaart gebracht, naar het theehuis in de Haarlemmermeer. Alleen toegankelijk voor voetgangers is het Jaagpad, dat evenwijdig aan het Spaarne loopt.

Het Goede Herderpad en de Lage Kadijk vormen recreatieve oost-westverbindingen. Tijdens het broedseizoen van weidevogels is de Lage Kadijk afgesloten.

In het plangebied bevinden zich verschillende recreatieve voorzieningen, zoals sportvelden, volkstuinen en een park. Uitgangspunt is deze voorzieningen te behouden. Op de hoek van de Noord Schalkwijkerweg en de Belgiëlaan, de locatie waar zich vroeger een glasfabriek en een watermeterfabriek bevonden, wordt een uitspanning met een terras mogelijk gemaakt. Deze uitspanning kan zich richten op recreanten (fietsers, hardlopers en varenden) maar ook op bewoners van Schalkwijk die een ommetje maken. Gezien de plek die de locatie heeft in de geschiedenis (aan het jaagpad, in de omgeving van buitenplaatsen) vraagt het ontwikkelen van de uitspanning om een eenvoudige omgeving en om eenvoudige toevoegingen. Uitgangspunten zijn de aanleg van een onverhard terras, het behoud van bestaande boomgroepen en daarbij aansluitend nieuwe aanplant. Aan de zuidzijde van het terrein ligt een boerderij, afgeschermd door bomen. Door de bebouwing van de uitspanning te situeren langs de Belgiëlaan, ontstaat met het bestaande gebouw en de boomgroepen van de boerderij een intiem binnengebied. Het bestaande gebouw kan onderdeel worden van het gehele complex.

De maximale bouwhoogte wordt gelijk gesteld aan het bestaande gebouw (dat onderdeel uit kan gaan maken van het gehele complex) en voor parkeerplaatsen dient op eigen terrein ruimte geboden te worden.

Aanvullend op de geplande horecavoorziening voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van aanlegsteigers voor passanten en een (nog nader te bepalen) aanlegplaats voor een pontje. Een verbinding over het Spaarne, in de vorm van een brug of een

pontje, kan een bijdrage leveren aan het verbeteren van een recreatieve oost-west route vanuit Schalkwijk naar de binnenduinrand, zoals aangegeven in de Recreatienota Haarlem. Aan de oever is geen terras toegestaan, alleen een steiger met aanlegplaatsen.

In het plangebied bevindt zich het sportterrein van United Davo. Op dit terrein bevinden zich voetbalvelden en een softbalveld. Uit onderzoek is gebleken dat de kleed- en clubaccommodatie van de vereniging qua inrichting en afmeting niet voldoet aan de inrichtingsnormen van de NOC*NSF. Om aan de betreffende eisen te voldoen is een bouwkundige uitbreiding nodig. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bebouwing zich op één plek concentreert.

Aangezien sportaccommodaties overdag niet altijd in gebruik zijn, kunnen deze gebruikt worden voor bijvoorbeeld naschoolse opvang. Dit is vanuit de brede maatschappelijke functie die sportverenigingen hebben gewenst. Ook uit oogpunt van duurzaamheid, toezicht en sociale veiligheid is het gewenst om gebouwen beschikbaar te stellen voor meerdere gebruikers. Voor het bestemmingsplan is uitgangspunt dit dubbel ruimtegebruik mogelijk te maken.

2.5 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is waterkwaliteitsbeheerder van alle wateren in het plangebied, en waterkwantiteitsbeheerder van de wateren op boezempeil (Spaarne, Ringvaart, Europavaart, en Molenvaart). Van beide polders in het plangebied is de gemeente Haarlem waterkwantiteitsbeheerder. De gemeente draagt de verantwoording voor de riolering en het (hoge) grondwater in openbaar gebied.

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland voeren overleg over de overdracht van het waterkwantiteitsbeheer van een aantal stedelijke polders, waaronder de Verenigde Polders. Deze overdracht is conform het nieuwe reglement van Rijnland en in lijn met het rijksbeleid, dat bepleit dat het stedelijk oppervlaktewater meer en meer in beheer van de waterschappen komt.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Zuider Buiten Spaarne en aan de zuidzijde door de Ringvaart. Deze wateren maken deel uit van het regionale boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland en hebben zowel een belangrijke waterbergings- als doorstroomfunctie. Het regionale boezemwater staat via de Schouwbroekerplas en de Europavaart rechtstreeks in verbinding met het stedelijk boezemwater van de Molenvaart.

De Schouwbroekerplas, die wordt omringd door rietoevers, is een oude zandwininput en voormalige vuilstortplaats. De bagger in deze plas is verontreinigd (klasse 3, baggerbeleidsplan).

Ten noorden van de Europavaart ligt de Romolenpolder. Deze polder omvat de westelijke rand van Schalkwijk en wordt halverwege door de Belgiëlaan doorsneden. Het peil in de Romolenpolder wordt door het gemaal (capaciteit: 1800 m³/h) langs het Goede Herderpad op -1,20 NAP gehouden. Dit gemaal slaat uit op het Spaarne. Lokaal vindt er peilregulatie plaats door omwonenden. Op twee verschillende plaatsen wordt voor verversing water van het Spaarne ingelaten.

Ten zuiden van de Europaweg ligt het veenweidegebied de Verenigde Polders. Deze polder bestaat voor een deel uit een kleine polder rondom de sportvelden op een peil van -1,35 m. NAP. Deze polder heeft een inlaatpunt voor de verversing. Het gemaal slaat uit op de Molenvaart en heeft een capaciteit van 80 m³/h. Op dit poldersysteem zit één riooloverstort.

Ten zuiden van de Molenvaart bevindt zich de rest van de polder. Het gemaal (capaciteit 800 m³/h en 850 m³/h) op de oostzijde van de Lage Kadijk reguleert het peil (-2,35 tot -2,45 m. NAP) en slaat uit op de Molenplas (boezemwater). Lokaal vindt er peilregulatie plaats door omwonenden met stuwjes dan wel eigen pompen.

De sloten in de Verenigde Polders hebben naast de ontwaterende functie ook een belangrijke esthetische en ecologische functie. Met name de verschijningsvorm van het water en de weilanden levert een belangrijke bijdrage aan de beleving van het gebied.

Kunstwerken

Ten behoeve van de verkeersontsluiting van Schalkwijk is over de Schouwbroekerplas de 291 meter lange Schouwbroekerbrug aangelegd.

De riolering langs de Schalkwijkerweg is drukriolering. Binnen het plangebied bevindt zich geen AWZI. De AWZI van Heemstede bevindt zich echter aan de overzijde stroomafwaarts langs het Spaarne en loost zijn effluent op het Spaarne.

Romolenpolder

Op het voormalige Paswerkterrein binnen de Romolenpolder is woningbouw ontwikkeld. Watergangen zijn verbreed tot 8 à 10 meter en daarnaast zijn nieuwe watergangen gegraven. In totaal is de verharding bij dit project met 0,92 ha toegenomen. Deze toename aan verharding is gecompenseerd met 0,54 ha nieuw water.

Een deel van de oevers wordt natuurvriendelijk ingericht met als gevolg een verbetering van de waterkwaliteit. Waterinlaat blijft nodig maar minder dan voorheen om het oppervlaktewater op het juiste peil te houden. Door het afkoppelen van verhard oppervlak wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Het regenwater van de daken wordt voor 50% opgevangen op vegetatiedaken zonder goten en voor 50% opgevangen op platte daken met grind welke direct afkoppelen op oppervlaktewater. Het rioleringsstelsel is verbeterd gescheiden. Het Dubo convenant is gehanteerd.

Verenigde Polders

Uitgangspunt is om gebiedseigen (regen- en grond)water zo veel mogelijk te isoleren van de omliggende boezemwateren (Spaarne en Ringvaart).

Een hoge waterstand ten opzichte van het maaiveld is in veenweidegebieden altijd noodzakelijk om bodemdaling(klink) en verdroging te voorkomen. In de Verenigde Polders heeft echter geleidelijk aan een verlaging van slootpeilen plaatsgevonden. Dit heeft tot gevolg gehad dat de bodemvochtigheid is afgenomen. Planten en dieren die gebonden zijn aan relatief hoge grondwaterstanden worden daardoor in hun levensomstandigheden bedreigd. In het Landschapsbeheerplan is daarover het volgende opgenomen:

“Vochtgebonden vegetaties beginnen te verdrogen en verdwijnen binnen korte of langere tijd. De voedselrijkdom voor weidevogels loopt terug, omdat de prooien, met name regenwormen, bij verlaging van het grondwaterpeil diepere bodemlagen opzoeken. Het voedsel wordt daarmee onbereikbaar voor een weidevogel als bijvoorbeeld de grutto. Weidevogels, gebonden aan vochtige weilanden keren door hun plaatstrouw nog enige tijd naar hun broed- of fourageerplaats terug. Op den duur blijven ze weg.”

Een andere consequentie van verlaging van de slootpeilen is dat bodemverlaging optreedt en het watervolume afneemt. Hierdoor neemt het zelfreinigend vermogen van water af.

Het waterpeil kan echter niet via bestemmingsplannen worden geregeld.

Overig water in plangebied

Het water langs de Schalkwijkerweg krijgt de functie kijkwater, viswater en vaarwater voor kanoën, spelevaren en schaatsen. Kijkwater houdt in dat het water er mooi en aantrekkelijk uit moet zien. Door deze functie hoeft dit oppervlaktewater geen waterkwaliteit van het ecologisch hoogste niveau te hebben. De waterlopen zijn vooral mooi door hun vormgeving en door de omgeving.

De functie viswater houdt in dat de kwaliteit van het water aan de MTR-waarde moet voldoen. Voor Noord-Holland geldt dat wateren met de functie viswater een strengere zuurstofnorm hebben (6 mg/l zuurstof). Verder is het noodzakelijk dat er migratiemogelijkheden zijn voor vissen. Het streefbeeld voor het oppervlaktewater in Schalkwijk is het Snoek\Zeeltype.

Voor de functies vaarwater en schaatsen moeten de bruggen voldoende hoogte hebben om zonder problemen te kunnen passeren. Tevens zal langs het water een plek ingericht moeten worden om de kano of boot te water te kunnen laten.

2.6 Wonen en bedrijven

Wonen

De woonbebouwing langs de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg is doorgaans vrijstaand. De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt, na realisatie van woonwijk Schoolnaer, ruim 200 woningen. Voorts zijn er 40 (legale) woonschepenligplaatsen.

Woonschepen

De in het plangebied gelegen woonschepen bevinden zich langs een oever met landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve betekenis. Doordat op enkele plaatsen de woonschepen dicht op elkaar liggen wordt het zicht op het Spaarne en het veenweidegebied in Heemstede ontnomen. Ook zorgt het gebruik van de gronden soms voor een belemmering van het zicht. Daar waar open tuinen zijn aangelegd blijft voor de wandelaar het zicht op het water bewaard. In andere gevallen verstoren bouwwerken en erfafscheidingen het zicht op het water. Met name langs het Jaagpad is hierdoor de situatie van een poort of “achterom” ontstaan, in plaats van een goed toegankelijke recreatieve wandelroute.

Om die reden is het wenselijk het zicht op het Spaarne te herstellen of te verbeteren. Daar waar fysiek nog mogelijk zou, bij nieuwe situaties, een aanpassing in de onderlinge afstand mogelijk moeten zijn teneinde de beleving van het Spaarne vanaf het Jaagpad te waarborgen. Ook het beperken van de hoogte van erfafscheidingen en het opnemen van regels voor de situering van eventuele schuurtjes voorkomt dat het zicht op het Spaarne voor wandelaars (verder) ontnomen wordt.

Bedrijven

Langs de Zuid Schalkwijkerweg bevinden zich enkele jachtwerven, enkele terreinen die gebruikt worden voor opslag en een agrarisch bedrijf. Op enkele adressen binnen het plangebied vinden bedrijfsmatige activiteiten plaats die wat omvang betreft het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Deze kleine bedrijfsvormen zijn inherent aan wonen (zie ook vorige paragraaf) en behoeven geen specifieke regeling.

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een regeling te treffen voor bedrijven die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie en niet te vatten zijn onder een verzamelbestemming. Samengevat betreft het 5 bedrijven die een regeling in het bestemmingsplan behoeven.

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de aan het eind van dit hoofdstuk beschreven milieuzonering (paragraaf 2.12).

Dankzij de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf worden gronden in de Verenigde Polders gebruikt voor het weiden van vee. Dit landschappelijke beeld is zeer passend bij

het karakter van het buitengebied. Rekening houdend met de omvang van de Verenigde Polders is in het plangebied ruimte om één agrarisch bedrijf rendabel te laten functioneren. In het plangebied wordt dan ook geen ruimte geboden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

De aanwezige jachtwerven bevinden zich in de lintbebouwing langs de Zuid-Schalkwijkerweg en hebben een duidelijke watergerelateerde functie. In het Spaarneplan is de ambitie geformuleerd om het recreatieve gebruik van het Spaarne (een staandemast-route) te bevorderen en gebiedseigen bedrijvigheid te behouden. Met behoud van de functie dient het aanpassen van bedrijfsbebouwing mogelijk te zijn. Dit kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn indien bedrijfsbebouwing verouderd is en aan sloop of renovatie toe is. Het bestemmingsplan dient aan te geven welke (maximale) bebouwingsmogelijkheden geboden worden.

Het bedrijf aan de zuidzijde van het plangebied heeft geen functionele relatie met de omgeving.

2.7 Verkeer

Het plangebied is voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Belgiëlaan en de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg. Aangezien het hier niet gaat om doorgaande wegen, maakt alleen bestemmingsverkeer er gebruik van. De Europaweg, die het plangebied doorkruist, heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor geheel Schalkwijk. Alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) zijn het Goede Herderpad, het Jaagpad, de Lage Kadijk en het Hommelpad.

In het HVVP (Haarlems Verkeers- en Vervoerplan) is aangegeven dat er in het Haarlemse fietspadennetwerk belangrijke schakels ontbreken. Een ontbrekende schakel is bijvoorbeeld een kortsluiting tussen Schalkwijk en Haarlem-Zuid, ofwel tussen de wijk Oosterhout en de Belgiëlaan. Om deze reden is het wenselijk voor fietsers en voetgangers een mogelijkheid te creëren om het Zuider Buiten Spaarne over te steken. Gedacht kan worden aan een brug, of aan pontje.

De nieuwe woonwijk “Schoolnaer” wordt voor gemotoriseerd verkeer via de Belgiëlaan ontsloten. Voor langzaam verkeer is de wijk daarnaast ontsloten via een route door het Engelandpark en via de Noord-Schalkwijkerweg. Via de Noord-Schalkwijkerweg is de wijk overigens wel toegankelijk voor hulp- en nooddiensten. In de wijk is een parkeernorm aangehouden van 1,2.

2.8 Archeologie

Algemeen

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar later ontstonden, ter hoogte van de huidige duinen, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd ondermeer op de plek waar, vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

De in de 11^e maar vooral in de 12^e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen.

Plangebied Schalkwijkerweg

Halverwege het plangebied, ter hoogte van de Europaweg, maar ook in de uiterste noordoost hoek van het plangebied, bevinden zich restanten van de oudste strandwal van Nederland. Archeologisch onderzoek heeft hier nooit plaatsgevonden. Wel zijn er op die oudste strandwal, even buiten het plangebied, losse archeologische vondsten gedaan. Vondsten die, zoals een kwartsietbijl van 5600 jaar oud, die ter hoogte van de Waddenweg werd gevonden, duiden op één van de oudste bewoningsplekken van West-Nederland.

Uit bovenstaand overzicht moge duidelijk zijn dat de ondergrond van delen van het plangebied Schalkwijkerweg archeologisch gekwalificeerd worden als van hoge waarde. Dat blijkt ook uit de Cultuur Historische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland (de terreinen gemarkeerd met: KEN367A en KEN 369A). Dit betekent dat er bij bodemingrepen in deze gebieden bewoningssporen uit de Prehistorie verstoord zullen worden.

Ook de terreinen buiten deze gemarkeerde gebieden kunnen van archeologisch belang zijn gezien de vondst van de op een na oudste bijl van West-Nederland in een kleine zandopduiking ter hoogte van de Waddenweg.

Archeologisch onderzoek

Gezien de hoge waarde van de gemarkeerde gebieden van het plangebied is archeologisch onderzoek hier, voorafgaand aan bodemverstoring, verplicht. Deze verplichting houdt tevens financiële consequenties voor de opdrachtgever in.

Buiten de van archeologisch belang zijnde gebieden is het wenselijk om, voorafgaand aan bodemingrepen, contact op te nemen met het Bureau Archeologie. In dit deel van de gemeente Haarlem kunnen zandopduikingen voorkomen van archeologische waarde. Bij het aansnijden van deze locaties is archeologisch onderzoek verplicht. Het archeologisch onderzoek op deze locaties heeft echter voor de opdrachtgever geen financiële consequenties.

In ieder geval worden de in het plangebied aanwezige archeologische waarden door middel van een aanlegvergunningenstelsel beschermd. Het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem is niet zondermeer toegestaan. Bij de beoordeling van het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning zal het advies van de stadsarcheoloog een belangrijke rol spelen. Deze kan bepalen of een nader archeologisch onderzoek waardevol is.

3 OMGEVINGSFACTOREN

Ten behoeve van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is onderzoek verricht naar de relevante omgevingsfactoren. Dit onderzoek geeft een overzicht van een aantal (milieuhygiënische) belemmeringen in het plangebied.

3.1 Bodem

Het bestemmingsplangebied Schalkwijkerweg is gelegen in een veen op strandwal gebied, het zogenaamde veenweidegebied. Dit vormt de overgang van de centrale strandwal naar het zeekleigebied van de laaggelegen Haarlemmermeer.

Het aanwezige veenpakket (Hollandveen) heeft hier een dikte van 1 à 2 meter en gaat binnen 2 meter diepte over in zand. Op het veenpakket is in de bebouwde delen een laag ophoogmateriaal aanwezig.

Uit diverse bodemonderzoeken is gebleken dat het veenpakket voorkomt in wisselende diktes en in enkele gevallen afwezig is. Het veenpakket biedt onvoldoende bescherming om verspreiding van mobiele verontreiniging naar diepere lagen tegen te gaan.

Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen in deelgebied 3 en het zuidelijk deel in deelgebied 4A. In de in bijlage 1 opgenomen tabel zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van de betreffende deelgebieden weergegeven.

In deelgebied 3 is gemiddeld in de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas) aanwezig. In de ondergrond is gemiddeld in dit deelgebied geen bodemverontreiniging aanwezig. In deelgebied 4A blijkt dat *gemiddeld* in de boven- en ondergrond geen bodemverontreiniging aanwezig is. Uit onderzoeken is naar voren gekomen dat plaatselijk een afwijkende bodemkwaliteit aangetroffen wordt zoals die uit de bodemkwaliteitskaart van Haarlem verwacht mag worden.

In de ophooglaag worden ernstige immobiele verontreinigingen aangetroffen als gevolg van het daarin aanwezige puin. Voorbeelden hiervan zijn de locaties Zuid-Schalkwijkerweg 37 en Zuid-Schalkwijkerweg 50a.

Voor grondverzet in het deelgebied 4A hoeft op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem geen rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grond

van het deelgebied 4A kan zonder partijkeuring toegepast worden in de overige deelgebieden.

Voor grondverzet in het deelgebied 3 moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden te worden met een partijkeuring. Voor toepassing van grond van deelgebied 3 in andere deelgebieden moet rekening gehouden worden met een partijkeuring.

Specifieke gegevens

Er is een screening uitgevoerd in het bodeminformatiesysteem. De screening is uitgevoerd op de volgende beschikbare gegevens (in Nazca): tankenbestand, Hinderwetbestand, bestand van bodemonderzoek en het bestand Wet Milieubeheer.

In het plangebied Schalkwijkerweg zijn een tweetal locaties verdacht van bodemverontreiniging door bedrijfsactiviteiten in het verleden. Op dit moment zijn op deze locaties geen bodemonderzoek uitgevoerd. De verdachte locaties zijn de Noord-Schalkwijkerweg 117 en Zuid-Schalkwijkerweg 40.

Op de Noordschalkwijkerweg 117 heeft het technisch handelsbedrijf J. de Boer in het verleden elektrotechnische apparaten geproduceerd. Op de Zuid-Schalkwijkerweg 40 is in het verleden door de werkzaamheden op een scheepswerf de bodem mogelijk verontreinigd.

In het plangebied Schalkwijkerweg bevindt zich de Schouwbroekerplas. In en rondom deze voormalige zandwininput en stortplaats is in 2000 een integraal bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek zijn ernstige verontreinigingen aangetoond van zware metalen en minerale olie. Voor de verdere aanpak wordt een monitoring uitgevoerd. Voor ontwikkeling op gronden met ernstige verontreinigingen is in zijn algemeenheid een saneringsplan nodig in het kader van de wet bodembescherming. In het saneringsplan wordt aangegeven wat nodig is om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie.

3.2 Luchtverontreiniging

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit zijn in mei 2002 voor een groot aantal wegen in Haarlem de concentraties aan verontreinigende stoffen veroorzaakt door het gemotoriseerd wegverkeer berekend. De stoffen betreffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR 2 model, dat in opdracht van VROM is ontwikkeld door TNO. Invoergegevens voor het model zijn ontleend aan de Verkeersmilieukaart (gegevens 2005).

Voor koolmonoxide en benzeen zijn geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden berekend. Daarentegen zijn voor verschillende wegen overschrijdingen

van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ berekend. Ondanks overschrijding van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ (te bereiken voor 2010) langs verschillende wegen, wordt op geen enkele plaats de plandrempel (= een tijdelijk verhoogde grenswaarde, die van jaar tot jaar aangescherpt zal worden tot aan de grenswaarde) van 58 µg/m³ voor het jaar 2001 overschreden. Daarom is het momenteel niet noodzakelijk dat een plan wordt opgesteld met maatregelen ter beperking van de luchtverontreiniging.

Voor vier wegen (Spaarndamseweg, Oostvest, Prinsen Bolwerk en Vondelweg) zijn naast overschrijding van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM₁₀ (te bereiken voor 2005) overschrijdingen van de plandrempel voor PM₁₀ van 46 µg/m³ voor 2001 berekend. Echter, deze overschrijdingen worden voornamelijk veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie en in mindere mate door het lokale verkeer. Acties om de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ te verlagen worden met name door het Rijk ondernomen.

Toegesplitst op het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is, gezien de verkeersintensiteiten, alleen de Europaweg van belang. Langs deze weg is een hoogste jaargemiddeld gehalte van 41 µg/m³ vastgesteld aan NO₂. Dit is ter plekke van bebouwing meer naar het oosten en noorden gelegen, buiten dit plangebied. Op de overige wegen in en rond het plangebied zijn geen overschrijdingen van de grenswaarde vastgesteld.

Omdat de tijdelijk verhoogde grenswaarde voor NO₂ van 58 µg/m³ niet wordt overschreden, de verkeerssituatie op de Europaweg niet significant zal veranderen in de komende jaren en er in de berekeningen al met een zekere groei is rekening gehouden, mag worden verwacht dat door generiek beleid -gedoeld wordt op de reeds ingezette invoering van stringentere Europese eisen voor voertuigemissies -in het jaar 2010 aan de dan geldende grenswaarde zal worden voldaan.

In december 2005 heeft het Haarlemse gemeentebestuur het beleidsplan luchtkwaliteit in concept vastgesteld. Uitwerking vindt in de komende jaren plaats.

3.3 Externe veiligheid

Aan de Europaweg 4 is een LPG tankstation gelegen. De doorzet van LPG is circa 520 m³ per jaar. Voor de aan te houden afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten is het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (hieronder afgekort als het Besluit) gebruikt.

Uiterlijk in 2010 dient het LPG-tankstation te voldoen aan de grenswaarde van 10⁻⁶, hetgeen met de bovengenoemde LPG doorzet een afstand betekent van 80 meter.

De afstanden dienen vanaf zowel het LPG-vulpunt als het opstelpunt van de tankauto opgemeten te worden.

Op tekening zijn de risicocontouren voor een LPG doorzet kleiner dan 1000 m³ per jaar en een LPG doorzet kleiner dan 1500 m³ per jaar getekend. Bij een doorzet van 1000 m³ of minder behoort een afstand van 80 meter en bij een doorzet van 1500 m³ of minder behoort een afstand van 110 meter. De afstand van 80 meter is gezien de LPG-doorzet de van toepassing zijnde afstand voor dit LPG-tankstation.

Het LPG-vulpunt is gebruikt als middelpunt van de op tekening gemaakte cirkels. Eigenlijk dienen de risicocontouren ook nog vanuit het opstelpunt van de tankauto getrokken te worden, maar ook gemeten vanaf het opstelpunt van de tankauto zijn er geen kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten binnen deze straal van 80 meter aanwezig.

Indien de doorzet van LPG tussen de 1000 en 1500 m³ zou liggen dan is de aan te houden afstand 110 meter. Als het vulpunt als middelpunt genomen wordt dan liggen binnen de straal van 110 meter geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze afstand. Als het middelpunt het opstelpunt van de tankauto is dan valt de nabij gelegen school waarschijnlijk binnen deze straal van 110 meter. Bij bijvoorbeeld een verdubbeling van de LPG-doorzet zal het tankstation dan niet meer voldoen aan de vereiste afstand.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de AMvB externe veiligheid wordt de doorzet van het LPG vulpunt gemaximaliseerd op 1000m³. Aan de hand hiervan is een contour van 80 meter in het plangebied aangegeven waarbinnen geen gevoelige functies gevestigd kunnen worden.

3.4 Geluidhinder

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan komen bij het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, de regels van de Wet geluidhinder aan de orde.

Binnen dit plangebied wordt alleen aandacht besteed aan wegverkeerslawaai.

Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan het wettelijk kader, de uitgangspunten in dit gebied en aan onderzoek.

Wettelijk kader

De geluidbelasting, of de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau is voor wegverkeerslawaai de hoogste van de volgende twee waarden:

1. het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
2. het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een *voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)*. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB(A) mag worden afgetrokken voor wegen in binnenstedelijk gebied. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet bij Gedeputeerde Staten om ontheffing gevraagd worden (ook wel “hogere waarde” genoemd). De maximale ontheffingswaarde bedraagt 65 dB(A).

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 103 Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg.

Daar waar maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moet bij Gedeputeerde Staten ontheffing worden aangevraagd van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

Uitgangspunten

Het bestemmingsplangebied Schalkwijkerweg staat onder akoestische invloed van de Europaweg, Belgiëlaan, Engelandlaan, Zwemmerslaan, Noord- en Zuid Schalkwijkerweg en de in de gemeente Haarlemmermeer gelegen Cruquiusdijk en Cruquiusweg. De Cruquiusweg heeft met 4 rijstroken in buitenstedelijk gebied een zone van 400 meter. Een deel van deze zone ligt in het plangebied.

De verkeersintensiteit van de Europaweg is ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2010. De maximaal toegestane rijnsnelheid op deze weg bedraagt 50 km/uur.

Tabel 1: intensiteiten in motorvoertuigen per maatgevend uur.

Weg	Maatg. Periode	cat. II	cat. III	cat. IV	Wegdek
Europaweg (Schouwbroekerbrug)	Nacht	96	3	1	Asfalt

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie II: lichte motorvoertuigen;
- categorie III: middelzware motorvoertuigen;
- categorie IV: zware motorvoertuigen.

Voor de geluidbelasting t.g.v. het verkeer op de Engelandlaan geldt dat door afstand en afscherming de geluidbelasting op de grens van het bestemmingsplangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

De overige wegen binnen en/ of langs het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

Onderzoek

In het verleden is een inventarisatie uitgevoerd waarbij bepaald is welke woningen een geluidbelasting van 65 dB(A) (exclusief aftrek conform artikel 103 van de wet) of meer hebben. Hierbij zijn geen woningen uit het bestemmingsplangebied Schalkwijkerweg.

Voor de dichtst bij de Europaweg gelegen woning Zuid Schalkwijkerweg 12 is de geluidbelasting berekend t.g.v. het verkeer op de Europaweg. Resultaat is een geluidsniveau voor het peiljaar 2010 van 47 dB(A) inclusief aftrek, waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Akoestisch onderzoek is ook uitgevoerd voor het gebied met wijzigingsbevoegdheid 3, waarbinnen het onder andere mogelijk is woonschepen aan te meren en waterwoningen te realiseren. Woonschepen zijn volgens de Wet Geluidhinder overigens geen geluidsgevoelige bestemming. Nagegaan is wat de geluidbelasting is ter hoogte van de bestaande oevers van de Schouwbroekerplas. De locatie ligt binnen de geluidzone van de Europaweg (Schalkwijkerbrug). De verkeersgegevens zijn afkomstig van de verkeersmilieukaart variant HVVP 2010.

Voor het punt dat het dichtst bij de Europaweg ligt is een indicatieve berekening gemaakt met standaardrekenmethode I. Resultaat van deze berekening is een geluidbelasting van 55 dB(A) etmaalwaarde waarmee na aftrek conform art. 103 van de wet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

3.5 Milieuzonering

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

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

Zones/gebiedstypen

De Nota Milieuzonering (2002) gaat uit van een indeling van het grondgebied van Haarlem in gebieden of zones. Deze indeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Binnen het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is alleen het gebiedstype “buitengebied” te vinden. Hierbij hoort een maximaal toegestane bedrijfscategorie 2.

Zonering van bedrijven in het plangebied

Aan de hand van een lijst met bedrijven die binnen het plangebied zijn gelegen is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd als bijlage bij de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Inrichtingen (waaronder ook publieksfuncties zoals scholen en sportvoorzieningen kunnen vallen) die bij een hogere categorie behoren dan de genoemde zone, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Naam	Adres	Categorie	Soort bedrijf
De Haarlemsche Jachtwerf	Zuid Schalkwijkerweg 39-40	3	Jachtwerf
Klomp	Zuid Schalkwijkerweg 33	3	Jachtwerf
SV United/ Davo	Zuid Schalkwijkerweg 35-1	3	Sportterrein
Beenders	Zuid Schalkwijkerweg 50a	3	Jachtwerf
v.d. Nes	Zuid Schalkwijkerweg 51	3	Rundveehouderij
Tjaden	Zuid Schalkwijkerweg 58	3	Adviesbureau

Bestaande milieuhinder, zoals bestaande *legale* bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Daarbij is na aanvullend onderzoek gebleken dat deze bedrijven en voorzieningen voldoen aan de huidige milieuwetgeving.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Buiten het plangebied bevindt zich de RWZI van Heemstede. De geurcirkel van deze inrichting strekt zich echter ook uit over het bestemmingsplangebied. Op basis van geuronderzoek, uitgevoerd door het hoogheemraadschap van Rijnland, valt af te leiden dat de geurbelasting op de omgeving voldoet aan de daarvoor te stellen normwaarden.

3.6 Luchthavenindelingbesluit

Sinds 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de Wet Luchtvaart, is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van oost naar west oplopend van 45 tot 90 meter. De op de plankaart opgenomen hoogten van bebouwing blijft ver onder de maximaal toegestane hoogten.

Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. Daar waar relevant worden vogelaantrekkende bestemmingen in de voorschriften uitgesloten

3.7 Ondergrondse infrastructuur

In het plangebied bevinden zich enkele belangrijke, ondergrondse infrastructurale werken: een Amsterdamse waterleiding en een leiding van de Gasunie.

Op basis van de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” (1984) van het ministerie van VROM dienen aan weerszijden van de gasleiding veiligheidsafstanden aangehouden te worden. Bij veiligheidsafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden. Het streven dient er op gericht te zijn om ten opzichte van gevoelige functies (functies die voorzien in het regelmatig verblijf van personen) minimaal de toetsingsafstand aan te houden. Voor de leiding van de Gasunie geldt een aan te houden toetsingsafstand van 30 meter. Planologische, technische en economische overwegingen kunnen echter leiden tot het

aanhouden van kleinere afstanden. In ieder geval dient de minimale bebouwingsafstand aangehouden te worden. Ten opzichte van de aardgastransportleiding (diameter 12", ontwerpdruk 39,9 bar) dient een minimale bebouwingsafstand van 14 meter aangehouden te worden tot gevoelige bestemmingen. Gezien de aard van de toegestane bestemmingen die in de omgeving van de gasleiding mogelijk worden gemaakt, wordt hieraan voldaan.

Tot slot dient een strook ter breedte van 8 meter (4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding) in principe vrijgehouden te worden van bouwwerken.

4 BELEIDSKADERS

4.1 Structuurplan Haarlem 2020

In het Structuurplan worden verschillende gebiedstypen onderscheiden: gemengde gebieden, wonen, werken en groen. Het plangebied Schalkwijkerweg valt grotendeels onder het gebiedstype “groen”, met de specificatie “landelijk gebied”. Het Engelandpark is specifiek aangegeven als park. De sportvelden langs de Zuid-Schalkwijkerweg zijn als zodanig op de structuurplankaart aangegeven. De nieuwbouwwijk Schoolnaer is specifiek als woongebied opgenomen.

Relevant voor het plangebied zijn de volgende aspecten.

Schouwbroekerplas

De Schouwbroekerplas is een zoekgebied voor “wonen op het water”. Gedacht wordt hier aan waterwoningen en aan elders uit de gemeente te verplaatsen woonboten. De noordelijke oevers van de Schouwbroekerplas zijn voorts aangewezen als zoekgebied voor een kleine (seizoensgebonden) stadscamping. Een dergelijke voorziening voorziet in de behoefte naar meer verblijfsaccommodatie voor toeristen. Dit is wenselijk in het kader van het speerpunt “versterken van de culturele en toeristische wervingskracht”.

Volkstuinen

De huidige volkstuinen blijven bestaan en staan op de plankaart aangeduid. De gemeente onderschrijft de functie die volkstuincomplexen hebben in de rol van recreatie dichtbij huis almede de groen-ecologische functie. Verplaatsing van enkele volkstuincomplexen in de stad (zoals langs de Schipholweg) is pas aan de orde indien alternatieve locaties gevonden worden aan de rand van de bebouwde kom van Haarlem. Voor alternatieve locaties wordt primair uitgegaan van uitbreiding of verdichting van andere, bestaande volkstuincomplexen in Haarlem.

Verenigde Polders

In een aantal delen van de Haarlemse buitengebieden vormt natuur de hoofdfunctie en staat de ecologische ontwikkeling voorop. Het gaat onder andere om de Verenigde Polders (aangewezen als weidevogelgebied).

Wat waterberging in en om de stad betreft is de intentie om voor kortere of langere tijd weilanden onder water te zetten ter vergroting van het waterbergend vermogen van het polderwatersysteem. Bepaalde delen de Verenigde Polders komen hiervoor in aanmerking. Het gebruik van een polder als tijdelijke waterberging voor een veilig en goed functionerend watersysteem zal afgewogen moeten worden met het belang van

agrarische bedrijfsvoering, recreatie en natuurontwikkeling. Dit geldt voor de veenweidegebieden zoals de Verenigde Polders.

Zicht op het Spaarne / Woonboten

In het verleden is in verschillende beleidsdocumenten (Spaarneplan, Recreatienota) al aangegeven dat de beleving van het Spaarne vanaf de oevers te wensen over laat. Daar waar dit het geval is, is op de structuurplankaart met behulp van pijlen indicatief aangegeven dat het herstel van het zicht op het Spaarne gewenst is. Hoe dit zicht hersteld kan worden kan per locatie verschillen. In het structuurplan wordt als mogelijkheid genoemd het anders situeren van woonschepen. Een andere situering mag uiteraard geen belemmering vormen voor de scheepvaart. Een andere mogelijkheid is het verplaatsen van woonschepen. In de praktijk zal moeten blijken of dit maatschappelijk en financieel haalbaar is.

Legale woonschepenligplaatsen worden in bestemmingsplannen positief bestemd. Mogelijkheden om het zicht op het Spaarne te verbeteren impliceren niet dat de woonschepen actief verplaatst gaan worden. Ook maatregelen op de oevers kunnen voldoende zijn om het zicht op het Spaarne te herstellen. Te denken valt aan het verwijderen van te hoge erfafscheidingen of hoogopgaande beplanting die het zicht op het Spaarne belemmert. In bestemmingsplannen wordt geregeld hoe de oevers bij woonschepenligplaatsen gebruikt en ingericht mogen worden.

Oevertoegankelijkheid en watergerichte functies

Verbetering of realisatie van oevertoegankelijkheid (openbare oever toegankelijk voor wandelaars en fietsers) is aangegeven voor de Spaarneoever, vanaf de Schouwbroekerplas zuidwaarts. Voor de oevers van het zuidelijk deel van het Zuiderbuiten Spaarne wordt naast het verbeteren van oevertoegankelijkheid het accent gelegd op de ontwikkeling van watergerichte functies. Hierbij wordt gedacht aan watergebonden bedrijvigheid, watergerelateerde recreatieve voorzieningen met ondergeschikte horeca.

4.2 Strategisch groenproject Haarlemmermeer Groen – project Ringvaart-west

Zoals aangegeven vormt het veenweidelandschap van de Verenigde Polders een groot deel van het plangebied. In regionaal perspectief worden de Verenigde Polders beschouwd als één van de deelgebieden van de zone Ringvaart West.

Voor de gehele zone Ringvaart West wordt beoogd de openheid die het landschap biedt te behouden en te versterken. Daarnaast is het van belang de ruimtelijke relatie met de Ringvaart te versterken, evenals de toegankelijkheid van de verschillende deelgebieden. Ten behoeve van een directere relatie tussen stedelijk en landelijk gebied is de vormgeving van de randen van de deelgebieden van groot belang.

4.3 Landschapbeheersplan “Verenigde Polders”, actualisatie

In het Landschapsbeheersplan “Verenigde Polders” is de volgende hoofddoelstelling opgenomen voor het veenweidelandschap: “een duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van het waardevolle landschap van de Verenigde Polders met extensief recreatief medegebruik.”

Het is de bedoeling dat ten behoeve van de openheid van het landschap, het agrarisch beheer in de Verenigde Polders wordt voortgezet. Daarnaast is het wenselijk om beperkt recreatief medegebruik en natuurontwikkeling in de toekomst verder vorm te geven. Het bevorderen van een goed landschapsbeheer, het behouden van waardevolle elementen in het landschap, het terugdringen van thans aanwezige ongewenste bebouwing en gebruik, en het tegen gaan van ongebreidelde nieuwbouw is van groot belang om de gewaardeerde landelijke kwaliteit te waarborgen.

Om de ruimtelijke en ecologische relatie tussen de Verenigde Polders, het Spaarne en Hageveld te behouden en te versterken, moet verdere verdichting rond de Zuid Schalkwijkerweg voorkomen worden. Daarnaast is het, ook uit oogpunt van cultuurhistorie, van belang om het hoogteverschil tussen de Zuid Schalkwijkerweg en het omliggende (afgegraven) veenweidelandschap te behouden. Ook het behoud van de karakteristieke maatvoering van de bebouwing langs de Zuid Schalkwijkerweg is uitgangspunt.

4.4 Beleidsvisie Schalkwijkerweg

Voor de woonfunctie is de in 2001 vastgestelde “Beleidsvisie Schalkwijkerweg” leidend geweest. In deze beleidsvisie wordt een aanzet gegeven voor de voorschriften van dit bestemmingsplan ten aanzien van de woonbebouwing langs de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg. Voorgesteld is per pand het maximale bebouwingsoppervlak aan te geven, alsmede de maximale goot- en nokhoogte en het maximale bebouwde oppervlak van de bijbehorende erven. De overzichtslijst is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.5 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+, actualisatie

Relevant voor het plangebied zijn de volgende aspecten:

Schouwbroekerplas

Nadere uitwerking van de plannen zoals opgenomen in het Spaarneplan heeft nog niet plaatsgevonden. Het terrein is gedeeltelijk afgesloten. In 2000 heeft een integraal bodemonderzoek plaatsgevonden. Daarbij is verontreiniging geconstateerd. Alvorens tot ontwikkeling van de locatie te besluiten is nadere bepaling van de omvang van de verontreiniging en onderzoek naar eventuele saneringsmogelijkheden noodzakelijk.

Verenigde Polders

De gemeente Haarlem neemt deel aan het Strategisch Groenproject Haarlemmermeer. Het Haarlemse aandeel in dit project bestaat uit de zone Ringvaart-West, waar de Verenigde Polders vervolgens onderdeel van uit maken.

De gemeente wil de inrichting van de Verenigde Polders oppakken, samen met het Projectbureau Haarlemmermeer Groen. Vanuit het project Haarlemmermeer Groen is reeds een financiële bijdrage vastgelegd voor dit gebied. De gemeente Haarlem heeft de cofinanciering geregeld in het investeringsplan.

4.6 Recreatienota Haarlem, Spaarneplan en Nota Ruimte voor Sport

Op het schaalniveau van de stad Haarlem vormen de Verenigde Polders een onderdeel van de zogenaamde Groene Zoom. Hiermee wordt de aaneenschakeling van de recreatieve gebieden Zuiderpolder, Poelpolder, Meerwijkplas, Molenplas en Verenigde Polders bedoeld. In de Recreatienota Haarlem wordt de Groene Zoom beschouwd als een stadsdeelloverschrijdend Recreatief Concentratie Gebied. De Groene Zoom kent een goed ontwikkeld (regionaal) recreatief fietspadennet, maar een dergelijk ontwikkeld voetpadenstelsel ontbreekt nog. Het gebied de Verenigde Polders vervult een belangrijke functie voor extensieve recreatie. Het ontbreken van een recreatieve verbinding met Molenwijk is echter een zwak punt. Beoogd wordt om in de Verenigde Polders een nieuwe recreatieve route aan te leggen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de visie om de Verenigde Polders ten behoeve van extensieve recreatie toegankelijker te maken.

Een andere belangrijke recreatieve voorziening in het plangebied is het Spaarne. In de Recreatienota Haarlem wordt het Spaarne gezien als een grootstedelijk Recreatief Concentratie Gebied. De toegankelijkheid van de Spaarneoevers en de recreatieve paden langs het water bepalen in belangrijke mate de recreatieve waarde van het Spaarne voor recreanten op de wal, zoals wandelaars, fietsers en hengelaars. Hoewel de oevers van het Spaarne een belangrijke recreatievoorziening vormen, laat de gebruikswaarde ervan te wensen over.

Het Spaarneplan richt zich op het versterken van een zichtbaar, bruikbaar en levendig Spaarne. Beoogd wordt de fysieke inrichting van het Spaarne en de oevers te verbeteren (door middel van steigers, kadeprofielen, landschap en gebouwen), het gebruik te stimuleren (in de zin van evenementen en recreatie op en aan het water) en de beleving te versterken (wat betreft culturele, historische, natuurlijke en stedelijke betekenis). In het plangebied zijn de Spaarne-oevers door aanwezigheid van woonboten, bebouwing en begroeiing niet overal even toegankelijk, en wordt het zicht op het Spaarne belemmerd. De Spaarne-oever is in principe openbaar, maar heeft de uitstraling van een

privégebied. Het is daarom wenselijk om in het gebied zichtrelaties tussen de Zuid Schalkwijkerweg, het Jaagpad en het Spaarne te behouden en waar mogelijk te verbeteren. In het Spaarneplan wordt om die reden gesproken over het eventueel verplaatsen van woonschepen. Dit kan alleen aan de orde zijn als voor de betreffende schepen een volwaardig alternatief ter beschikking staat. In dit verband wordt de (gesaneerde) Schouwbroekerplas genoemd als een “toplocatie voor woonschepen”. De oevers van de Schouwbroekerplas kunnen deels gebruikt worden voor (vervangende) ligplaatsen; andere oevergedeelten kunnen worden ingericht ten behoeve van kleinschalige waterrecreatie.

Voor de omgeving ten noorden van de Schouwbroekerplas is in het Spaarneplan de ambitie opgenomen het huidige landelijk-agrarische karakter te behouden (of zelfs te versterken) en de volkstuinten te handhaven.

In aanvulling op bestaande attracties aan of in de nabijheid van het Spaarne (zoals het Cruquiusmuseum, het theehuis, en molen de Eenhoorn) past uit oogpunt van recreatie, toerisme en cultuurhistorie, een nieuw te ontwikkelen uitspanning ter hoogte van de Belgiëlaan (zoals beschreven bij de historische schets, heeft zich in de 17^e eeuw reeds aan de Schalkwijkerweg een herberg bevonden). Met een nieuwe horecavoorziening aan de Belgiëlaan vormt het Spaarne steeds meer een “kralensnoer van publieksaantrekkende attracties”.

In de nota “Ruimte voor Sport” (2002) is aangegeven dat sport een belangrijke maatschappelijke meerwaarde heeft. De rijksoverheid is van mening dat deze meerwaarde verder kan worden benut door samenwerking te zoeken met andere beleidsvelden. In het kader van integrale beleidsontwikkeling wordt beoogd dwarsverbanden te leggen tussen sportaanbieders en andere aan sport gerelateerde sectoren, zoals onderwijs, welzijn, recreatie en economie.

Van belang is bij het bestemmen van sportterreinen rekening te houden met het toestaan van functies die een meerwaarde opleveren voor de sportinfrastructuur.

4.7 Integraal Waterplan Haarlem

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door verandering van het klimaat stijgt de zeespiegel en wordt de komende decennia meer en intensievere neerslag verwacht. Indien bij verstedelijking het verhard oppervlak toeneemt, krijgt water niet meer de kans om in de bodem te infiltreren. Dit kan leiden tot verdroging van de bodem of, bij veengebieden, tot bodemdaling als gevolg van inklinking van veen. Enerzijds is het van belang dat het watersysteem in de toekomst voldoende bergingscapaciteit heeft om de gevolgen van klimaatsverandering op te kunnen vangen.

De waterbeheerders dragen de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat het watersysteem wat dit betreft op orde is en aan bepaalde eisen voldoet. Anderzijds zal bij verdere verstedelijking als uitgangspunt worden gehanteerd dat waterneutraal gebouwd wordt. Hierbij moet gedacht worden aan het treffen van maatregelen ter voorkoming van waterafvoer (bijvoorbeeld door het realiseren van grasdaken of bouwtechnische berging), aan het benutten van regenwater in een grijswatercircuit en aan het infiltreren van water in de bodem. Voor zover deze maatregelen niet afdoende zijn, zal de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd moeten worden in de vorm van open water. De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hanteren daarbij de regel dat 15% van de toename aan verharding als open water wordt gerealiseerd. De visie van Haarlem op de toekomstige waterstructuur van Schalkwijk is beschreven in het ontwerp Masterplan Water Schalkwijk 2000+ en het Integraal waterplan Haarlem.

Ten aanzien van het plangebied van bestemmingsplan Schalkwijkerweg is relevant dat in het Integraal Waterplan Haarlem de Verenigde Polders zijn aangegeven als zoekgebied voor piekberging. Nader onderzocht wordt nog op welke wijze de Verenigde Polders in te zetten zijn ten behoeve van waterberging.

4.8 Samenvatting beleidsuitgangspunten

- De Schouwbroekerplas is een zoeklocatie voor wonen op het water. De oevers kunnen ingezet worden voor recreatieve functies. Onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden is in verband met de geconstateerde verontreiniging noodzakelijk;
- Uitgangspunt voor de Verenigde Polders is behoud en versterken van de openheid. Daarnaast is dit veenweidegebied zoekgebied voor waterberging. Een beleidswijziging is van toepassing voor wat betreft het agrarisch beheer; het accent wordt gelegd op natuurontwikkeling. Inrichting op basis van het te actualiseren Landschapsbeheerplan is binnen de planperiode aannemelijk gezien de beschikbare financiering;
- De in het plangebied aanwezige volkstuinten blijven behouden;
- De Spaarne-oevers hebben een hoge recreatieve waarde. Voor de beleving van het Spaarne zijn doorkijkmogelijkheden vanaf de oever van groot belang. Bij woonboten is duidelijkheid omtrent de gebruiksmogelijkheden van de oevers nodig (erfbebouwing, beplanting). De recreatieve waarde van de Spaarne-oevers kan verder vergroot worden door het realiseren van bijvoorbeeld een horecavoorziening;
- Sportvoorzieningen hebben een brede maatschappelijke functie;

5 VISIE OP HET PLANGEBIED

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de vastgestelde beleidsuitgangspunten en de omgevingsfactoren waar rekening mee gehouden moet worden. In dit hoofdstuk wordt, rekening houdend met hetgeen in de vorige hoofdstukken beschreven is, de visie weergegeven op verschillende deelgebieden die kenmerkend zijn voor het plangebied Schalkwijkerweg: het veenweidegebied de Verenigde Polders, de noord-zuidgerichte Schalkwijkerweg en de langs deze weg gelegen bebouwing, en de Schouwbroekerplas.

5.1 Verenigde Polders: ontwikkeling van brede natuur

Een belangrijke doelstelling van het Landschapsbeheerplan voor de Verenigde Polders was het in stand houden van de weidevogels. Om dat doel te bereiken zou het gehele gebied moeten bestaan uit grasland zonder houtige begroeiing en zonder rietlanden. Broedende weidevogels hebben namelijk over grote afstand uitzicht nodig voor een veilig gevoel. De afgelopen jaren is de weidevogelstand zowel landelijk als in Schalkwijk drastisch verminderd. Gebleken is dat het noordelijk deel van de Verenigde Polders een te kleine maat heeft voor voldoende uitzicht waarmee het veiligheidsgevoel van broedende weidevogels in het gedrang is gekomen. Het niet langer haalbaar blijken van de eerder geformuleerde doelstelling, geeft aanleiding om in het kader van dit bestemmingsplan de doelstelling bij te stellen.

Met name voor het noordelijk deel van het plangebied wordt de doelstelling aangepast: gekozen wordt voor een brede natuurdoelstelling, passend bij de uitgangspunten van het gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid. Voor het zuidelijk deel staat het op peil houden en het bevorderen van de weidevogelstand voorop, daarbij rekening houdend met de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf en het gebruik van de gronden voor het weiden van vee. Voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering en een beperkte uitbreiding van de bebouwing zijn op basis van het bestemmingsplan mogelijk.

Daarnaast blijft voor de Verenigde Polders ook het bevorderen van recreatiemogelijkheden uitgangspunt, zonder dat de natuur daardoor onevenredig wordt aangetast. Tot slot speelt waterberging in dit gebied een rol, conform de uitgangspunten van het Structuurplan en het Integraal Waterplan.

Om de bovengenoemde doelstellingen te realiseren wordt beoogd de inrichting van het noordelijk deel drastisch te veranderen. Voorgesteld wordt het gebied te vernatten door de aanleg van een moeraszone en drassige oeverranden en door het verbreden van sloten

en het laten fluctueren van het waterpeil. Het noordelijk deel zal geschikt worden gemaakt als habitat voor amfibieën, bloemrijke soorten, libellen en struikvogels. Als gevolg van bovengenoemde maatregelen is het niet meer mogelijk om in het noordelijk deel vee te weiden. De kleinschalige variatie in biotopen en de daarbij bijhorende planten en dieren zou door het vee worden verstoord. De drassige grond zou worden vertrapt en het bloemrijke gewas te vroeg worden afgegraasd. Daarbij zal het vee wegzakken in de moerassige grond. In het belang van de ontwikkeling van de natuur zal een deel van het gewas in de winter ongemaaid moeten blijven staan. Op deze manier kunnen kleine dieren namelijk overwinteren en kunnen vogels het gras gebruiken als nestelgelegenheid in het voorjaar.

Het grootste deel van het noordelijk deel van de Verenigde Polders is in eigendom van de gemeente Haarlem. In het verleden is de agrariër die de gronden pachtte, schadeloos gesteld en is het bedrijf elders in Nederland gevestigd. De gronden zijn sindsdien nog wel in gebruik gebleven voor het weiden van (jong)vee, maar privaatrechtelijk is overeengekomen dat onder bepaalde voorwaarden de gronden vrijgemaakt worden voor natuurontwikkeling.

De recreatieve doelstellingen kunnen worden gerealiseerd door het fiets-voetpad aan de oostzijde van de Verenigde Polders door te trekken langs de hele ooststrand. Door dit pad aan te laten sluiten op de Zuid-Schalkwijkerweg kunnen fietsers langs de Verenigde Polders een rondgang maken. De aantrekkelijkheid van de route kan worden vergroot door te voorzien in picknickvoorzieningen. Tegelijkertijd is uitgangspunt de Lage Kadijk als doorgaande recreatieve route te laten vervallen. Op deze manier kan aan de zuidzijde een noodzakelijk rustgebied ontstaan voor de weidevogels en krijgt de weidevogelstand een kans om te herstellen. In dit deel van de Verenigde Polders is de maat namelijk wel voldoende voor broedende weidevogels. De aanwezigheid van een veehouderij is hierbij een gegeven. Voor het bevorderen van de weidevogelstand zou ook hier idealiter het accent moeten liggen op de ontwikkeling van natuur, zeker gezien de uitgangspunten van het gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid. Natuurontwikkeling is dan ook de insteek voor de langere termijn.

Ruimte voor water kan tot slot in het veenweidegebied goed worden geboden door het verbreden van sloten, het aanleggen van nieuwe sloten en het laten fluctueren van het waterpeil. Daarmee kan het gebied ingezet worden voor piekberging, zoals beoogd in het Integraal Waterplan.

De exacte maatregelen op het gebied van natuur, recreatie en waterberging zullen moeten worden uitgewerkt in het te actualiseren of te verbeteren Landschapsbeheerplan

Verenigde Polders. Van belang is dat het bestemmingsplan voor deze functies voldoende ruimte biedt. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

5.2 Bebouwing langs de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg

Om het landelijke karakter van het plangebied te waarborgen is het van belang de karakteristieke verschijningsvorm van de lintbebouwing te behouden. Bebouwing langs de Schalkwijkerweg dient qua maat en schaal te passen bij de openheid van het gebied en mag om die reden niet hoger zijn dan één bouwlaag met daarboven een kap. De woningen en/of andere functies zijn grondgebonden.

Wat situering van de bebouwing betreft is uitgangspunt dat deze haaks of parallel op de weg staat; de nok staat in de lengterichting van het gebouw.

Tussen bebouwing onderling dient voldoende open ruimte te zijn zodat doorzichten blijven bestaan naar het achterliggende weidegebied en het Spaarne. Daarom is er in enkele gevallen voor gekozen om niet het gehele perceel dat bij een woning behoort te bestemmen als erf, maar slechts een bepaald gedeelte daarvan.

Rekening houdend met cultuurhistorische waarden, is het niet de bedoeling dat het maaiveld grenzend aan de Schalkwijkerweg hoger komt te liggen dan de kruin van deze weg. Van oorsprong ligt de Schalkwijkerweg namelijk hoger dan het omliggende land. Uitgangspunt is dat dit landschappelijke kenmerk behouden blijft.

Herontwikkeling en/of herinrichting wordt mogelijk gemaakt van enkele bedrijfslocaties langs de Schalkwijkerweg. Dit is in ieder geval aan de orde bij het gebiedsvreemde bedrijf, gelegen bij de splitsing van het Spaarne en de Ringvaart.

Bij herontwikkeling ligt er een kans om de relatie tussen dit gebied en het omliggende veenweidelandschap te herstellen. Het waarborgen van openheid, kenmerkend voor de Verenigde Polders en Hageveld, is dan ook een belangrijk uitgangspunt bij het formuleren van de concrete randvoorwaarden. Voorts wordt beoogd het gebied een groene uitstraling te geven. Daarmee kan een bijdrage geleverd worden aan het verhogen van de natuurwaarden, in het kader van de ecologische verbindingzone.

De openheid wordt ten opzichte van de huidige situatie verbeterd door bebouwing te clusteren. Op deze bijzondere locatie wordt wat soort bebouwing betreft gedacht aan de opzet van een buitenplaats met een in het oog springend hoofdgebouw en qua omvang en uitstraling ondergeschikte bijgebouwen. Van een landgoed is formeel geen sprake maar het gebied kan wel in die geest ontwikkeld worden. Dit geldt ook voor de (tuin)inrichting van het onbebouwde terrein. Hoge erfafscheidingen die het zicht ontnemen passen hier in ieder geval niet bij.

Bij herontwikkeling wordt het accent gelegd op een woonmilieu, passend in het

buitengebied. Daarbij geldt de strikte randvoorwaarde dat het bebouwd oppervlak niet mag toenemen ten opzichte van de vergunde situatie. De reden hiervan is dat op deze manier geen verdere verstedelijking plaatsvindt in het buitengebied.

Ten behoeve van de recreatieve ontwikkeling is een ondergeschikte horecafunctie denkbaar, zoals een theehuis. Voorts is het wenselijk het Jaagpad in zuidelijke richting door te trekken. Indien het recreatieve pad tot aan de zuidkant van het terrein doorgetrokken wordt, zal dit de functie van het pont over de Ringvaart in positieve zin versterken.

Randvoorwaarde bij herontwikkeling is verder dat de parkeercapaciteit die het te wijzigen gebruik verlangt ook op het betreffende terrein moet worden gerealiseerd. Parkeren dient inpandig opgelost te worden.

Voor het terrein van de jachtwerf Van Opzeeland is behoud van de bedrijfsfunctie uitgangspunt maar in verband met het moderniseren van het bedrijf behoort herontwikkeling van het terrein tot de mogelijkheden. Aangezien de bedrijfsbebouwing sterk verouderd is en als gevolg daarvan aan vervanging toe is, wordt een herindeling van het terrein mogelijk gemaakt. Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is uitgangspunt, zij het op kleinere schaal. Het is de bedoeling dat de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt. Alle onderhoudswerkzaamheden aan de boten dienen in verband met het beperken van milieuoverlast voor de omgeving hierbinnen plaats te vinden. De rest van het terrein kan gebruikt worden voor het stallen van boten. In verband met de kleinschaliger bedrijfsvoering en door het concentreren van de bedrijfsbebouwing blijft een deel van de grond beschikbaar voor eventuele functiewijziging.

Conform het provinciale streekplan Noord-Holland Zuid, is bij vrijkomende bedrijfsbebouwing in het buitengebied functiewijziging mogelijk naar kleinschalige vormen van woningbouw. Gezien de aanwezigheid van een kleine jachtwerf met aanlegsteigers is het denkbaar op het terrein enkele watergebonden woningen te realiseren en, daarmee samenhangend, nieuw oppervlaktewater te creëren dat in open verbinding staat met het Spaarne.

Eventuele functiewijziging is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Op die manier kunnen concrete randvoorwaarden geformuleerd die bij de herontwikkeling van het terrein in acht moeten worden genomen.

5.3 Schouwbroekerplas en omgeving

Uitgangspunt is de Schouwbroekerplas en de directe omgeving daarvan op de lange termijn in te richten ten behoeve van bepaalde woonvormen. Gedacht wordt aan het

creëren van ligplaatsen voor elders uit de stad te verplaatsen woonschepen, maar ook voor het ontwikkelen van op het water gerichte woningen. Het Spaarneplan biedt aanknopingspunten voor de na te streven beeldkwaliteit. Rekening houdend met het karakter van de Groene Zoom mogen in het gebied maximaal 30 woonobjecten gecreëerd worden; hieronder vallen 10 woonschepenligplaatsen. Het maximum aantal te bouwen woningen komt daarmee op 20. De benodigde parkeerplaatsen bij de woonschepenligplaatsen mogen op maaiveldniveau worden opgelost, het parkeren bij de woningen dient inbandig te worden opgelost. Het gebied kan worden ontsloten via de Noord- en de Zuid-Schalkwijkerweg.

Gezien de ligging van het gebied langs twee recreatieve routes en een belangrijke route voor doorgaand verkeer, leent het gebied zich ook goed voor het toeristisch/recreatieve ontwikkeling. Zoals aangegeven in het Structuurplan kan hierbij gedacht worden aan een kleine stadscamping, voorzien van bijvoorbeeld trekkershutten. Maar ook het toegankelijker maken van de plas voor waterrecreatie en watersportverenigingen is hierbij denkbaar.

Een ontwikkeling van de Schouwbroekerplas e.o. is niet zondermeer mogelijk. De (aanpak van de) aanwezige bodemverontreiniging is bepalend voor de wijze waarop het gebied heringericht kan worden. Met name aan het gebruik van de oevers zal in dit kader aandacht besteed moeten worden. Het verder uitgraven van de waterplas wordt niet voorgestaan, het verder dempen wel. Daarbij dient 15% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd te worden in de vorm van oppervlaktewater. Aangezien het graven van nieuw oppervlaktewater niet wordt toegestaan, zal nieuw water elders gecreëerd moeten worden. Uitgangspunt is dat dit water wel aan het boezemstelsel van Schalkwijk wordt toegevoegd.

Vanaf de Schouwbroekerbrug is molen de Eenhoorn niet meer zichtbaar in verband met hoogopgaande beplanting. Aangezien het hier gaat om een rijksmonument met cultuurhistorische waarde, is het gewenst om vanuit zuidelijke richting zichtlijnen te creëren.

Tot slot is aandacht nodig voor de in het gebied voorkomende flora en fauna. Nader veldonderzoek naar voorkomende soorten is nodig.

De in diverse beleidsdocumenten weergegeven beoogde invulling van de Schouwbroekerplas is nog niet concreet uitgewerkt. Naar belangrijke onderwerpen zoals de vervuiling en de ontsluiting van het gebied moet nog nader onderzoek verricht worden. Uitgangspunt is daarom dat de bestaande situatie positief bestemd wordt. Alle beoogde ontwikkelingen worden planologisch niet onmogelijk gemaakt. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

5.4 Spaarne-oever

Voor stedelingen blijft het van groot belang om te kunnen recreëren in en nabij de stad. De recreatieve waarde van de Spaarne-oever wordt in navolging op diverse beleidsdocumenten ook in dit bestemmingsplan onderschreven. Verschillende aspecten kunnen bijdragen aan het versterken van de recreatieve functie van de Spaarne-oever. Het in stand houden en daar waar mogelijk doortrekken van het Jaagpad is uitgangspunt. Verder is het van belang doorzichten te creëren vanaf het Jaagpad en/of de Schalkwijkerweg naar het Spaarne. Bij herontwikkeling van aan het Spaarne gelegen locaties zal dit dan ook uitgangspunt zijn. In het Structuurplan zijn oplossingen aangedragen voor het herstellen van het zicht op het Spaarne, daar waar woonschepen dicht op elkaar liggen. Een bij het gebied passende erfbebouwingsregeling is om die reden nodig, alsmede flexibiliteit om woonschepen enkele meters te verschuiven voor zover daar tenminste ruimte voor is. Uitgangspunt is dus de vergunde situatie ten aanzien van de woonschepen te respecteren, maar in het kader van het bestemmingsplan wel flexibiliteit te bieden ten aanzien van de exacte situering. Tot slot kan de recreatieve potentie van de Spaarne-oever versterkt worden door het realiseren van voorzieningen die de dagrecreatie ondersteunen. Dit past met name in de visie van het Spaarneplan. Concreet wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden voor een horecavoorziening op de hoek Belgiëlaan / Noord-Schalkwijkerweg. Of de omgeving van de Schouwbroekerplas geschikt is voor recreatieve voorzieningen zal nader onderzocht moeten worden.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De in het vorige hoofdstuk beschreven visie op het plangebied vindt uiteindelijk zijn weerslag in de wijze waarop de gronden in het plangebied zijn bestemd. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de voorschriften en de plankaat, zijn vormgegeven. Uitgelegd wordt welke regeling of bestemmingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor zowel de consoliderende onderdelen, als de beoogde ontwikkelingen.

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is dat de gronden en de bebouwing in principe conform het huidige (legale) gebruik bestemd worden. Het bestemmingsplan dient bescherming te bieden tegen ontwikkelingen die de ruimtelijke structuur en het karakter van het plangebied aantasten. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Tegelijkertijd is het van belang een bestemmingsregeling te ontwerpen die behalve mogelijkheden voor voortzetting van het huidige gebruik, ook ruimte biedt voor verbouwing en/of functiewijziging. Voorwaarde is hierbij wel dat dergelijke wijzigingen het karakter van het gebied niet aantasten. Het plan dient flexibel te zijn, maar dient ook rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering.

In dit plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen, vrijstellingen of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

6.2 Bestemmingen

Bestemming Woondoeleinden, art.5

Bouwblokken waar alleen de woonfunctie beoogd wordt zijn bestemd als

Woondoeleinden. Uitzondering hierop zijn de in het plangebied toegestane bedrijfswoningen; deze zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden en/of Agrarische doeleinden.

Onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) zijn binnen de bestemming Woondoeleinden beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Uitbreiding van de woning

Bouwaanvragen voor het aanpassen van bestaande woningen hebben veelal betrekking op het uitbreiden van het woonoppervlak. Wensen om de woning uit te breiden hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen de deur uit, hoger inkomen, pensionering), het ouder worden van de woning, en zelfs met maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouders in huis te nemen. Het bestemmingsplan voorziet in het algemeen in het vergroten van het oppervlak van de bestaande woningen. De bij de beleidsvisie voor de Schalkwijkerweg (ROS/2001/240) opgenomen voorschriften voor woonbebouwing zijn hierbij leidend geweest.

Aan huis gebonden beroepen

Het gebruiken en inrichten van woningen en woonschepen voor aan huis gebonden beroepen is mogelijk, maar uitgangspunt daarbij is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de bedrijfsmatige activiteiten wordt daarom in de voorschriften gelimiteerd. Bij aan huis gebonden beroepen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huis- en dierenartsen, fysiotherapeuten, tandartsen, advocaten, notarissen, makelaars en accountants.

Bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp), art. 6

In de woonwijk Schoolnaer zullen binnen enkele bouwblokken parkeervoorzieningen gerealiseerd worden op maaiveldniveau. De woonbebouwing wordt over deze voorziening heen gebouwd. Daar waar dit het geval is, is op de plankaart de bestemming “Wp” opgenomen. In de voorschriften is geregeld dat binnen deze bestemming de begane grond gebruikt mag worden voor parkeren; de verdiepingen zijn bestemd voor de woonfunctie.

Bestemming Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden), art. 7

Deze bestemming is opgenomen voor de geplande nieuwbouw langs de Belgiëlaan. Deze bebouwing betreft woningbouw, met een overwegend maatschappelijke component. Dit verklaart de combinatie tussen wonen- en maatschappelijke doeleinden.

Bestemming Woonschepenligplaatszone (WsL), art. 8

In de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid is aangegeven dat de ligplaats van bestaande woonschepen door middel van een passende bestemming tot uitdrukking dient te komen. In de voorschriften dient niet alleen het maximum aantal ligplaatsen en de maximaal toelaatbare omvang van de woonschepen tot uitdrukking te komen, maar ook het toegelaten gebruik van aanliggende oevers. Op de plankaart zijn zones opgenomen waarbinnen woonschepenligplaatsen zijn toegestaan, tot een maximum aantal. In de voorschriften is opgenomen dat per woonschepenligplaats één woonschip is toegestaan. Voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende oevers zijn bepalingen opgenomen binnen de bestemming “Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden”. Net zoals bij de bestemming woondoeleinden is beroepsuitoefening aan huis onder voorwaarden toegestaan.

Bestemming Molen (Ml), art. 9

De molens “De Eenhoorn” en “De Hommel” zijn als Molen bestemd.

Bestemming Erf (E), art. 10

De bij woningen behorende gronden die bestemd zijn als Erf mogen gebruikt worden voor erven, tuinen en (achter)paden. Binnen deze bestemming zijn voorts aan-, en uitbouwen toegestaan alsmede bijgebouwen en overkappingen voor zover deze ten dienste zijn aan de daarbij behorende hoofdbouw. Voorts geldt dat maximaal 50% van het achter de voorgevelrooilijn gelegen erf bebouwd mag worden. Uitzondering hierop zijn de percelen waarbij op de plankaart een lager percentage is aangegeven. Het gaat hier om percelen van enige omvang waarbij het in verband met de openheid van het landschap niet wenselijk is dat deze percelen eveneens voor 50% bebouwd worden. In deze gevallen bedraagt het bebouwingspercentage 5 of 10%.

Bestemming Tuin (T), art. 11

De bij woningen behorende gronden die bestemd zijn als Tuin mogen gebruikt worden voor tuinen en (achter)paden. Deze gronden dienen vrij van bebouwing te blijven. Alleen bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn toegestaan, met een maximale hoogte van 1 meter.

Landschappelijke Doeleinden

In het bestemmingsplan zijn drie varianten voor de bestemming *landschappelijke doeleinden* aangehouden. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat zich in het veenweidegebied gronden bevinden die een verschillend karakter hebben en daardoor vragen om verschillende vormen van bescherming of gebruik.

Bestemming Landschappelijke doeleinden, Weide (Lw), art 12

Gronden die onder deze bestemming vallen zijn bestemd voor grasland waarbinnen in de huidige situatie noch natuurontwikkeling, noch recreatief medegebruik aan de orde is.

De gronden mogen worden gebruikt voor het weiden van vee.

In het plangebied betreft het niet alleen de gronden van het veenweidegebied van de Verenigde Polders, maar ook de groene onbebouwde terreinen gelegen aan weerszijden van de Zuid- en Noord-Schalkwijkerweg (ook al behoren deze gronden tot een bij een woning behorend perceel).

Zolang er geen concrete aanleiding is om natuur te ontwikkelen in het zuidelijk deel van de Verenigde Polders, is bestemmen van de bestaande situatie uitgangspunt. De in het bestemmingsplan geformuleerde natuurdoelstelling wordt planologisch echter niet onmogelijk gemaakt. Zie hiervoor de tekst onder “wijzigingsbevoegdheden”.

Bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr), art. 13

Deze bestemming is opgenomen voor het Jaagpad, de Lage Kadijk, het Hommelpad en omliggende gronden en de gronden gelegen ten westen van de wijk Oosterspaarn. Deze gronden kennen een landschappelijke inrichting en ten behoeve van recreatief medegebruik is de aanleg van voet-, fiets-, en ruiterspaden toegestaan. Ook waterwerken, zoals gemalen, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Het gemaal dat zich aan de oostzijde van de Lage Kadijk bevindt, is op deze manier in het plan verwerkt.

Ten behoeve van de in het plangebied voorkomende woonschepen is binnen de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden, een erfbepaling opgenomen.

Bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln), art. 14

Onder deze bestemming valt het in het plangebied aanwezige grasland dat specifiek bestemd is voor natuurontwikkeling, ofwel natuurlijk graslandbeheer. In het plangebied betreft het vooral de gronden gelegen in het noordelijk deel van de Verenigde Polders.

Daarnaast zijn er aan de zuidzijde van het plangebied, tussen het Spaarne en de Zuid-Schalkwijkerweg, ook gronden die alleen bedoeld zijn voor natuurontwikkeling.

Activiteiten die de natuurontwikkeling kunnen verstoren, dienen voorkomen te worden.

De aanleg van voet-, fiets-, en ruiterspaden is binnen deze bestemming dan ook niet toegestaan. Wel kunnen deze gronden ingezet worden voor piek- of seizoensberging.

Bestemming Agrarische doeleinden (A), art. 15

Deze bestemming is opgenomen voor het agrarische bedrijf, gelegen aan de Zuid-Schalkwijkerweg 51. Het betreffende perceel mag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering tot 50% bebouwd worden, waarbij onder andere het oprichten van een mestsilo is toegestaan.

Bestemming Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw), art. 16

De bij het agrarische bedrijf behorende woning is apart op de plankaart aangegeven als “Abw”, Agrarische doeleinden, bedrijfswoning.

Recreatieve Doeleinden

In het bestemmingsplan zijn vier varianten voor de bestemming *recreatieve doeleinden* aangehouden. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat zich in het plangebied gronden bevinden die een verschillend karakter hebben en daardoor vragen om verschillende vormen van bescherming of gebruik.

Bestemming Recreatieve doeleinden, sportterrein (Rs), art. 17

Het sportterrein aan de Zuid Schalkwijkerweg (het terrein van voetbalvereniging “UNITED DAVO”) is bestemd als Recreatieve Doeleinden, met de specificatie sportterrein. Op de plankaart is een bebouwingsvlak aangegeven, bedoeld voor aan het sportterrein gelieerde bebouwing. Gedacht kan worden aan ruimte voor opslag van materiaal en aan een clubgebouw met kleedruimten en een kantine. In verband met de maatschappelijke functie van sportvoorzieningen mogen de gebouwen ook gebruikt worden voor naschoolse opvang.

Gronden die zich buiten dit bebouwingsvlak bevinden zijn bestemd voor de sportvelden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals ondermeer fietsenstallingen, lichtmasten, ballenvangers en dug-outs.

Bestemming Recreatieve doeleinden, volkstuinen (Rv), art. 18

Onder deze bestemming vallen de in het plangebied gelegen kweek- en volkstuinen. Op deze gronden zijn bouwwerken toegestaan, mits deze gelieerd zijn aan en ten dienste zijn van het gebruik van de gronden als kweek- en/of volkstuin. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan kassen. Rekening houdend met het kleinschalige karakter van de volkstuinen is de hoogte van dergelijke bouwwerken vastgesteld op 1 meter. Indien de omvang van een perceel dat toelaat, is de bouw van een tuinhuisje en een grotere kas toegestaan. Dergelijke bebouwing mag alleen worden opgericht op percelen met een minimale omvang van 300m². Bewoning van tuinhuisjes is niet toegestaan.

Bestemming Recreatieve doeleinden, clubgebouw (Rc), art. 19

De clubgebouwen van de scouting, gelegen aan de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg en het cursusgebouw van “Vrij Waterland”, gelegen aan de Belgiëlaan, zijn opgenomen onder de bestemming Recreatieve doeleinden met de specificatie clubgebouw. Toegestaan is het gebruik van het pand als clubgebouw voor verenigingen. Ook de officiële ligplaats van de waterscouts in het Spaarne is als Recreatieve doeleinden, clubgebouw bestemd.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw), art. 20

De voor gebiedseigen bedrijvigheid bestemde gronden, gelegen tussen het Spaarne en de Zuid-Schalkwijkerweg, zijn bestemd als Bedrijfsdoeleinden, met de specificatie watersport. Toegestaan is bedrijfsbebouwing voor opslag, onderhoud en reparatie van boten en ondergeschikte, aan het bedrijf gelieerde kantoorruimte met een maximum omvang van 10% van het totaal te bebouwen oppervlak. Tevens is toegestaan een bedrijfswoning met een maximum oppervlak van 250 m². Onbebouwde gronden mogen gebruikt worden voor opslag van boten en/of het creëren van ligplaatsen voor boten. Het creëren van open water is binnen deze bestemming dan ook toegestaan.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt), art. 21

Het perceel aan de Europaweg waar zich een verkooppunt van motorbrandstoffen bevindt en een LPG-tank is opgeslagen, is bestemd als Bedrijfsdoeleinden, met de specificatie tankstation. Ten behoeve van deze functie is ondergeschikte detailhandel toegestaan, met een maximum verkoop vloeroppervlak van 60m².

Bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf (Bho), art. 22

Conform het huidige gebruik zijn enkele percelen langs de Noord-Schalkwijkerweg bestemd als hoveniersbedrijf. Deze bedrijfstak, gericht op een “groene” dienstverlening (tuinaanleg en onderhoud) past in een omgeving waarin ook voorzieningen of “stadsrandfuncties” zoals volkstuinten voorkomen. Deze bedrijfstak is specifiek bestemd om te voorkomen dat zich bedrijven vestigen die geen relatie met de aard van het gebied hebben.

Bestemming Gemengde Doeleinden (Ga, Gb), art. 23

Een gemengde bestemming is opgenomen voor in het plangebied voorkomende kleinschalige vormen van bedrijvigheid. De economische functies mogen vervangen worden door de woonfunctie. Afhankelijk van de soort bedrijvigheid is de bestemming Gemengde Doeleinden nader gespecificeerd.

Bestemming Horecadoeleinden (H), art. 24

Voor de gronden gelegen op de hoek van de Belgiëlaan en de Schalkwijkerweg is de bestemming Horecadoeleinden opgenomen om de in het kader van het Spaarneplan beoogde uitspanning mogelijk te maken (café / restaurant). Door het opnemen van een bebouwingspercentage biedt het bestemmingsplan flexibiliteit voor het situeren van de bebouwing.

Bestemming Water (W), art. 25

De in het plangebied aanwezige wateroppervlakken en watergangen zijn met behulp van deze bestemming positief bestemd.

De bestemming Water is bedoeld voor extensieve waterrecreatie, waterberging, waterhuishouding en verkeer te water. Andere bouwwerken zoals duikers, bruggen, strekdammen, meerpalen en aanlegsteigers zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor zover water in beheer is bij het hoogheemraadschap van Rijnland dient hiervoor overigens wel een keurvergunning aangevraagd te worden. Ook voor het graven, verbreden of dempen van oppervlaktewater is een keur- c.q. een aanlegvergunning nodig.

Bestemming Groenvoorzieningen (G), art. 26

Deze bestemming is opgenomen voor de groenstructuur in de nieuwe woonwijk Schoolnaer en voor de gronden van het Engelandpark. Binnen deze bestemming zijn toegestaan wandel-, fiets-, en ruiterspaden, groenvoorzieningen, waterpartijen, speelplaatsen met bijbehorende toestellen en ondergrondse afvalbakken. Ten behoeve van het in het park voorkomende water zijn kunstwerken zoals bruggen, duikers en steigers ook binnen deze bestemming toegestaan.

Bestemming Verkeersdoeleinden- en verblijfsgebied (V), art. 27

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen en sloten, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeersdoeleinden- en verblijfsgebied. Binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden. Gedacht kan worden aan diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine water- en groenvoorzieningen (zoals greppels, bomen, bermen). Tevens is de bouw van gebouwen ten behoeve van de verkeersbestemming toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

In de voorschriften wordt de bestemming 'Verkeersdoeleinden- en verblijfsgebied' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Dubbelbestemming Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden, art 28

Voor de gronden met de dubbelbestemming "aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden" dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden voor diverse, in de voorschriften nader omschreven werkzaamheden. Een besluit over het afgeven van een aanlegvergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders pas genomen nadat een afweging is gemaakt op basis van het advies van de beheerder van de betreffende leiding. De beheerder dient in de gelegenheid te worden gesteld om aan te

geven of de bedoelde werkzaamheden schade aan kunnen richten aan de leiding en of de belangen in verband met de leiding in het geding kunnen komen.

Dubbelbestemming Waterleiding, art. 29

Voor de gronden met de dubbelbestemming “waterleiding” dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden voor diverse, in de voorschriften nader omschreven werkzaamheden. Een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders pas genomen nadat een afweging is gemaakt op basis van het advies van de beheerder van de betreffende leiding. De beheerder dient in de gelegenheid te worden gesteld om aan te geven of de bedoelde werkzaamheden schade aan kunnen richten aan de leiding en of de belangen in verband met de leiding in het geding kunnen komen.

Dubbelbestemming Waterkering, art. 30

Voor de gronden met de dubbelbestemming “waterkering” dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden voor diverse, in de voorschriften nader omschreven werkzaamheden. Een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders pas genomen nadat een afweging is gemaakt op basis van het advies van de waterbeheerder (in dit geval het hoogheemraadschap van Rijnland). De beheerder dient in de gelegenheid te worden gesteld om aan te geven of de bedoelde werkzaamheden schade aan kunnen richten aan de waterkering en of de stabiliteit van de waterkering en daarmee de veiligheid in het geding kan komen.

Uitwerkingsgebied, art. 31

Aangezien binnen de planperiode herontwikkeling van dit bedrijfsterrein verwacht wordt, is een uitwerkingsgebied opgenomen. Gezien de ligging in het landelijk gebied, nabij een ecologische verbindingszone richten de randvoorwaarden voor herontwikkeling zich voornamelijk op het bevrozen van de maximale hoeveelheid bebouwing (1500m²) en het clusteren van bebouwing. Door niet meer bebouwing toe te staan dan in het verleden vergund is, wordt verdere verstedelijking in het buitengebied voorkomen. Door clustering kan worden bereikt dat de openheid die kenmerkend is voor het veenweidelandschap, behouden blijft. Bovendien kan de natuur meer dan in de huidige situatie het geval is, de ruimte krijgen.

Uit oogpunt van recreatie is het wenselijk het Jaagpad door te trekken in zuidelijke richting. Ter ondersteuning van de dagrecreatie wordt een kleinschalige horecavoorziening toegestaan.

Als verwijzing naar het industrieel verleden verdient het aanbeveling de locatie van de bestaande stenen loods her te gebruiken. Bij herontwikkeling dient om die reden een deel van de bebouwing op de plek van die loods gesitueerd te worden. Hier mag een gebouw worden neergezet met een totaal ruimtebeslag of vloeroppervlak (900 m²) dat vergelijkbaar is met de huidige situatie. Daarbij geldt hoe hoger de bebouwing, hoe compacter het bebouwingsvlak. Bebouwing in drie lagen is toegestaan ten einde een gebouw te kunnen creëren in de sfeer van een landhuis. De maximale goothoogte komt daarmee op 9 meter.

Overige bebouwing mag gesitueerd worden in drie afzonderlijke bebouwingsvlakken, ieder met een maximale grootte van 200 m², of in twee afzonderlijke bebouwingsvlakken met ieder een maximale grootte van 300m². Bebouwing binnen deze vlakken mag een goothoogte hebben van maximaal 3,5 meter en moet qua uitstraling en hoogte ondergeschikt zijn aan de hierboven beschreven “hoofdbebouwing” in het gebied.

Parkeren dient binnen het uitwerkingsgebied opgelost te worden; voor parkeernomen is de Haarlemse Bouwverordening leidend. Parkeren dient inpandig opgelost te worden.

Bij het realiseren van de bebouwing dienen tot slot de minimale bebouwingsafstanden rond de gasleiding in acht genomen te worden. Het in stand houden van de waterkering is eveneens uitgangspunt.

Binnen het uitwerkingsgebied mogen de bestemmingen “woondoeleinden”, “tuin”, “verkeers- en verblijfsgebied”, “landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden”, “horecadoeleinden”, “groenvoorzieningen” en “water” terug komen en moeten de dubbelbestemmingen “aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden” en “waterkering” terugkomen.

Wijzigingsbevoegdheden (W I, II, III, IV), art. 32 t/m 35

Jachtwerf

In het gebied van deze wijzigingsbevoegdheid bevindt zich nu een jachtwerf die in particulier eigendom is. Aangezien de bedrijfsbebouwing verouderd is en als gevolg daarvan aan vernieuwing toe is, wordt sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt.

Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is uitgangspunt, zij het op kleinere schaal. Een groot deel van de grond komt daarmee vrij voor herontwikkeling.

Om die reden is in het bestemmingsplan een gedeeltelijke functiewijziging mogelijk gemaakt. Als randvoorwaarde voor herontwikkeling is opgenomen dat de vrijkomende gronden ingericht worden ten behoeve van (watergebonden) woningen rekening

houdend met het totale bebouwingspercentage. Hiermee samenhangend zijn ook de bestemmingen “erf”, “water” en “verkeersdoeleinden en verblijfsgebied” toegestaan. De goothoogte van de woningen mag niet hoger zijn dan 3,5 meter. Om ervoor te zorgen dat het bebouwd oppervlak bij herontwikkeling niet toeneemt, is op de plankaart het maximale bebouwingspercentage vastgesteld. Uitgangspunt is ook dat parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd worden. De normen uit de Haarlemse Bouwverordening zijn leidend. Indien herinrichting van het terrein aan de orde is, is het in navolging op het Spaarneplan de bedoeling om een doorzicht te creëren vanaf de Zuid Schalkwijkerweg naar het Spaarne.

Schouwbroekerplas

Conform de visie voor de Schouwbroekerplas biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om deze voormalige zandwinput her in te richten ten behoeve van bepaalde woonvormen en ten behoeve van recreatieve voorzieningen. Een herinrichting van de plas zelf door middel van gedeeltelijke demping behoort tot de mogelijkheden. Wel zal het gedempte wateroppervlak gecompenseerd moeten worden. Alvorens gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid is een zorgvuldige onderbouwing nodig van de financiële en milieutechnische haalbaarheid. De vervuiling is bepalend voor de wijze waarop het gebied ingericht en ontwikkeld kan worden. Concrete randvoorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften.

Verenigde Polders

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming “Landschappelijke doeleinden weide” om te zetten in de bestemming “Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden”. De concrete inrichting zal vorm moeten krijgen aan de hand van het te actualiseren of te verbeteren Landschapsbeheerplan Verenigde Polders. Uitgangspunt is in ieder geval dat de openheid van het landschap gewaarborgd blijft en dat de beoogde natuurontwikkeling in het kader van de uitvoering van de (P)EHS gecombineerd wordt met waterberging, hetzij door het verbreden van bestaande en het aanleggen van nieuwe sloten, hetzij door het fluctueren van het waterpeil. Piekberging is binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk, daarbij rekening houdend met de bepalingen uit de Wet Luchtvaart.

Het laten vervallen van de Lage Kadijk als recreatieve route behoort tot de mogelijkheden. Uitgangspunt is om nieuwe recreatieve routes meer aan de randen van het veenweidegebied aan te leggen.

Agrarisch bedrijf

In het verlengde van de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming Landschappelijke Doeleinden, weide te wijzigen ten behoeve van

natuurontwikkeling, kan in het bestemmingsplan het agrarische bouwperceel gewijzigd worden ten behoeve van een reguliere woonfunctie. Mocht namelijk sprake zijn van bedrijfsbeëindiging dan is het niet aannemelijk dat op het agrarische bouwperceel nog sprake kan zijn van een agrarisch bedrijf, zonder bijbehorend weiland. Voor het bestemmingsplan is dit in ieder geval geen uitgangspunt.

Aanlegvergunningenstelsel

Ter bescherming van de openheid, de structuur, het karakter en de cultuurhistorische waarden van het veenweidelandschap is voor de bestemmingen Landschappelijke Doeleinden een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Op deze manier wordt enerzijds voorkomen dat beplanting wordt aangelegd die het zicht op het open landschap belemmert, de relatie met het in Heemstede gelegen Hageveld verstoord wordt en/of nadelig is voor de ecologie. Anderzijds wordt voorkomen dat gronden verhard of opgehoogd worden of sloten worden aangelegd die de kenmerkende structuur en de uitstraling van het veenweidelandschap aantasten.

Voor de als Erf bestemde gronden is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Zonder aanlegvergunning is het niet toegestaan gronden binnen de bestemming Erf op te hogen. Reden hiervoor is dat de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg hoger dienen te blijven liggen dan de aangrenzende erven. Vanuit cultuurhistorie bezien is dit namelijk een belangrijk landschappelijk kenmerk van het gebied.

Voor diverse bestemmingen die vallen binnen het op de plankaart aangegeven gebied "archeologisch waardevol gebied" geldt eveneens een aanlegvergunningenstelsel. In de voorschriften beschreven werkzaamheden in de bodem zijn hier niet zondermeer toegestaan: het uitvoeren van archeologisch onderzoek is verplicht alvorens de bodem geroerd wordt.

Tot slot is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor gronden die vallen onder de dubbelbestemming "Waterkering". Het uitvoeren van ondermeer grondwerkzaamheden is niet zondermeer toegestaan in verband met de veiligheid van de waterkering.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling in de voorschriften houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het "verschuiven" van gronden tussen percelen (m.n. via al of niet tijdelijke eigendomsoverdrachten) op een van de of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de voorschriften beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de

functie "praktijkruimte" als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbeltelbepaling.

6.3 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen

De op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Voor de omvang van het bouwblok voor woningen is gebruik gemaakt van de in de beleidsvisie (ROS2001/240) opgenomen oppervlakten. Daar waar verruiming van de woning mogelijk is gemaakt, zijn de maten van de woning (lengte en breedte) verhoudingsgewijs aangepast. Dit, om de verschijningsvorm van de bebouwing zoveel mogelijk te handhaven.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens van een woning, dan wel de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn. In de voorschriften is aangegeven dat vóór de voorgevelrooilijn niet mag worden gebouwd. Achter de voorgevelrooilijn mogen erven voor 50% bebouwd worden (tenzij op de plankaart een ander percentage is aangegeven), waarbij in acht moet worden genomen dat bebouwing tenminste één meter achter de voorgevelrooilijn moet blijven. De maximale hoogte van aan- en uitbouwen is gerelateerd aan de hoogte van de begane grondlaag van de zich op het perceel bevindende hoofdbebouwing. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

Goothoogte en bouwhoogte

Een op de plankaart opgenomen goothoogte houdt in dat boven de op de plankaart aangegeven hoogte nog een dak geplaatst mag worden, onder een in de voorschriften aangegeven hellingshoek. Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen. Bij bouwaanvragen zal de gemeentelijke commissie Welstand en Monumenten een welstandstoets uitvoeren. Daar waar binnen één bouwblok sprake is van verschillende maximale goothoogten, bijvoorbeeld omdat een voormalige stal is omgebouwd tot woning, is een hoogtescheidingslijn opgenomen. Op de plankaart is dit het geval bij de Zuid-Schalkwijkerweg 45.

Binnen enkele percelen bestemd als "Bedrijfsdoeleinden, watersport" en "Agrarische doeleinden" is een bebouwingspercentage opgenomen, alsmede een voor bedrijfsbebouwing maximale bouwhoogte.

Rijksmonumenten

Aangewezen rijksmonumenten worden op de bestemmingsplankaart voorzien van de aanduiding “rijksmonument”. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde; de bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel is in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde door bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) zoveel mogelijk vast te leggen.

Molenbiotoop

Voor de directe omgeving van de molen, voor zover die omgeving van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig en/of als monument, geldt een zogenaamde molenbiotoop. Dit houdt in dat binnen een bepaalde afstand rond de molen geen nieuwe bouwwerken en of beplantingen mogen worden geplaatst of aangebracht die de molen kunnen belemmeren in zijn windvang.

Voor bebouwing rondom molen “De Eenhoorn” is (in het verleden) een nokhoogte van 8 meter toegestaan. Volgens de molenbiotoop zou deze nokhoogte pas zijn toegestaan op een afstand van 270 meter van de molen, terwijl de betreffende bebouwing zich op 50 tot 100 meter afstand bevindt. Toch is het handhaven van de nokhoogte van 8 meter, en het daarmee afwijken van de molenbiotoop, uitgangspunt voor de inrichting van de omgeving van de molen. Dit uitgangspunt kan als volgt worden onderbouwd.

De wind komt meestal vanuit het (zuid)westen, terwijl de bebouwing, waarvoor een nokhoogte van 8 meter is toegestaan, ten noorden en ten oosten van de molen ligt. De windvang vanuit het noorden en het oosten wordt daarbij al belemmerd door bebouwing, zoals de flats aan de Engelandlaan. Tot slot kan vermeld worden dat zich ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan in de directe omgeving van de molen reeds bebouwing bevond (zoals een houtloods en een woning) die al hoger was dan de toegelaten mogelijkheden.

Molen “De Hommel” bevindt zich in open gebied. In de omgeving van de molen wordt geen bebouwing toegestaan en ook het aanbrengen van beplanting is niet zondermeer toegestaan. Om deze redenen heeft het opnemen van een molenbiotoop geen toegevoegde waarde.

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is alvorens de procedure van het plan gestart werd, voor commentaar voorgelegd aan de wijkraden Europawijk en Molenwijk en aan de belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners.

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets is het concept voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd naar het hoogheemraadschap van rijnland voor een eerste wateradvies.

De resultaten van dit vooroverleg worden in deze paragraaf behandeld. Opgemerkt dient te worden dat het hier gaat om een momentopname. Gedurende het verdere verloop van het bestemmingsplanproces is het mogelijk dat het plan verder wordt aangepast, bijvoorbeeld naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties en reacties in het kader van het artikel 10 Bro overleg.

7.1.1 Overleg wijkraden en belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is voor reactie toegezonden aan de wijkraden Europawijk en Molenwijk, en aan de Belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners.

De wijkraden vinden het in principe een goed plan. Wel vragen zij aandacht voor de bebouwing en hoge beplanting binnen de molenbiotoop rond molen de Eenhoorn. Bij de woning direct achter de molen is volgens de plankaart uitbreiding van bebouwing mogelijk gemaakt. Dit is gezien de nabijheid van de molen onaanvaardbaar. Ter bescherming van de belevingswaarde van de molen is het handhaven van de biotoop belangrijk: de rij bomen tussen de Schouwbroekerplas en de volkstuinten ontnemen bijvoorbeeld het zicht op de molen vanaf de Schouwbroekerbrug. Dit, terwijl het college in 1973 heeft toegezegd maatregelen te nemen om de beplanting plaatselijk te verwijderen. De wijkraden willen voorts betrokken worden bij de eventuele ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt middels wijzigingsbevoegdheden.

Mede naar aanleiding van deze reactie is de plankaart gecorrigeerd met betrekking tot de bebouwing rond molen de Eenhoorn. De bebouwingsgrens is verlegd.

Paragraaf 2.2 van de toelichting (waarin wordt ingegaan op de molenbiotoop) is aangevuld met een tekst over de voor de molen hinderlijke beplanting nabij de Schouwbroekerplas.

De Belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners onthoudt zich vooralsnog van commentaar zolang er niet meer bekend is over het in 2000 gehouden bodemonderzoek

in en rond de Schouwbroekerplas, en over een mogelijke indeling van de plas met waterwoningen, ligplaatsen voor woonschepen en bijbehorende faciliteiten. Wel hebben de scheepsbewoners ernstige bezwaren tegen het aanwijzen van zones waar woonschepen plaats moeten maken ten behoeve van het herstellen van vermeende doorzichten.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de beleidsuitgangspunten uit het provinciale Streekplan Noord-Holland Zuid; het toetsingskader voor bestemmingsplannen. Aangezien het Spaarne en de oevers van landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische betekenis zijn acht de provincie deze niet geschikt voor ligplaatsen voor woonschepen. De provincie vraagt in het geval zich langs dergelijke oevers woonschepen bevinden die planologisch niet zijn ingepast om oplossingen te zoeken. Daarbij kan gedacht worden aan het verplaatsen van woonschepen. Verplaatsing wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de Schouwbroekerplas.

7.1.2 Overleg hoogheemraadschap van Rijnland, watertoets

In het kader van de watertoets (het in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming betrekken van de waterbeheerder) is het Hoogheemraadschap van Rijnland gevraagd advies te geven op het concept voorontwerp bestemmingsplan. Het door Rijnland gegeven advies heeft zowel op de plankaart betrekking, als op de toelichting en de voorschriften.

Het Hoogheemraadschap heeft opgemerkt dat op de plankaart niet alle bestaande watergangen de bestemming Water hebben gekregen. Als gevolg hiervan komt de waterstructuur op de plankaart niet geheel overeen met de waterstructuur van het Masterplan Water Schalkwijk 2000+. Wat het Hoogheemraadschap betreft wordt al het bestaande water als zodanig bestemd.

In verband met de leesbaarheid van de plankaart zijn echter niet alle watergangen ingetekend. Wel is de functie water binnen diverse (landschappelijke) bestemmingen mogelijk gemaakt. Bestaande watergangen zijn daarmee positief bestemd en het aanleggen van nieuwe watergangen is hiermee mogelijk gemaakt. Door toekomstige watergangen niet in te tekenen, biedt het bestemmingsplan flexibiliteit om de uiteindelijke situering van deze watergangen nader te bepalen. Mocht een watergang anders gesitueerd worden dan in het Masterplan Water Schalkwijk 2000+ voorzien was, dan is het niet nodig om hiervoor vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen. Overigens is voor het aanleggen van nieuwe watergangen (in gebieden waar de gemeente Haarlem waterkwantiteitsbeheerder is) een aanlegvergunning nodig, zodat beoordeeld kan worden of de nieuwe watergang past in het (cultuurhistorische) landschap.

Het hoogheemraadschap heeft er vervolgens op gewezen dat daar waar de beide polders, in het beheer bij de gemeente Haarlem, grenzen aan Rijnlands boezem, deze de functie waterkering hebben.

Rijnland constateert dat in de bestemming Water de aanleg van steigers mogelijk is. Overkluizingen grijpen in op de inrichting van een watergang en kunnen op verschillende manieren nadelig zijn voor de lokale ecologische waterkwaliteit. Onder bepaalde voorwaarden worden (gedeeltelijke) overkluizingen toegestaan. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers e.d. is op grond van Rijnlands Keur een vergunning vereist. Rijnland heeft in haar beleid in de Keur de breedte van de steiger afhankelijk gemaakt van de breedte van de watergang. Het hoogheemraadschap verzoekt om die reden in de voorschriften op te nemen dat de aanleg van de genoemde bouwwerken in de bestemming Water pas kan na advies van de waterbeheerder. In paragraaf 4.2, juridische planopzet, is bij de bestemming Water melding gemaakt van het feit dat voor diverse bouwwerken op het water, een keurvergunning nodig is.

Bij de wijzigingsbevoegdheid 4 kan het College van Burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden (Water) wijzigen in de bestemming Woonschepenligplaats (Wsl). Rijnland is in het belang van de waterkwaliteit geen voorstander van het grootschalig overkluizen van water. Het beleid van Rijnland is wat dit betreft vastgelegd in de Keur. Als deze wijzigingsbevoegdheid bedoeld is om de woonboten in het gebied met wijzigingsbevoegdheid 2 te verplaatsen, kan Rijnland hier mee akkoord gaan, aangezien het water bij W3 beduidend breder is en dit dus een relatieve verbetering van de situatie zou betekenen. Het hoogheemraadschap zou graag een beperking in aantal ligplaatsen in de wijzigingsbevoegdheid W3 opgenomen zien. Daarnaast ziet het hoogheemraadschap graag in de voorschriften opgenomen dat advies van de waterbeheerder wordt gevraagd alvorens het College van Burgemeester en wethouders besluit tot toepassen van de Wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast wijst Rijnland erop dat alle woonboten aangesloten dienen te worden op de riolering en dat dit in dit geval leidt tot constructies door een waterkering heen.

Het is de bedoeling om in de Schouwbroekerplas ruimte te bieden voor bestaande, in Haarlem gelegen woonschepen waarvoor verplaatsing wenselijk is. Het gaat hier dus om vervangende ligplaatsen; het totaal aantal woonschepen en daarmee het door woonschepen overkluide wateroppervlak neemt niet toe. Hoeveel (te verplaatsen) woonschepen er in de Schouwbroekerplas een plek zouden kunnen krijgen hangt af van het beschikbare wateroppervlak. Het creëren van extra oppervlaktewater behoort binnen de wijzigingsbevoegdheid namelijk ook tot de mogelijkheden. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en er sprake is van een concreet wijzigingsplan,

zal aan het hoogheemraadschap in het kader van de watertoets gevraagd worden hierover advies uit te brengen.

7.2 Inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg

Het voorontwerp bestemmingsplan “Schalkwijkerweg” is op 23 september 2005 ter inzage gelegd. De ter inzage legging van het voorontwerp is in de plaatselijke nieuwsbladen gepubliceerd. Tot en met 4 november 2005 heeft een ieder de gelegenheid gehad schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerp in te dienen. De ingediende schriftelijke inspraakreacties en de gemeentelijke reacties daarop worden behandeld in bijlage 6.

7.3 Wettelijk vooroverleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Vanaf 10 augustus 2005 is het voorontwerp bestemmingsplan “Schalkwijkerweg” voorgelegd aan de deelnemers van het wettelijk vooroverleg, met het verzoek te reageren voor 12 oktober 2005. In bijlage 5 is een lijst met de deelnemers van het wettelijk vooroverleg opgenomen. De binnengekomen reacties in het kader van dit wettelijk vooroverleg, alsmede de gemeentelijke reacties hierop zijn eveneens weergegeven in bijlagen.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Ontwikkelingen van particulieren komen voor rekening van de ontwikkelende partij, uiteraard binnen de randvoorwaarden die dit bestemmingsplan daarvoor stelt.

De eventuele ontwikkeling van de Schouwbroekerplas dient nader onderbouwd te worden. Zonder onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid is er geen aanleiding om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor de inrichting van de Verenigde Polders heeft de gemeente al geld gereserveerd in het Investeringsplan. Het gaat hier om cofinanciering, aangezien er geld beschikbaar komt van het projectbureau Haarlemmermeer Groen.

7.5 Handhaving

Met dit plan wordt een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid geformuleerd. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat er door haar zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd.

Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Daarom wordt hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet en wordt aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. Jaarlijks wordt door de gemeente een handhavingsprogramma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter. Hierbij moet men denken aan instortings-en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van deze programmatische aanpak is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken. Dit zal een uitstralend effect hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door de gemeente Haarlem en tegelijk met het Handhavingsprogramma 2003 door het college vastgesteld) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Naast zaken die voldoende prioriteit hebben om het direct inzetten van capaciteit te rechtvaardigen pakt de gemeente ook een aantal zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak. Een groot deel van bestemmingsplan Schalkwijkerweg behoort tot het groene buitengebied. Overtredingen in dit gebied scoren op basis van de prioriteitenladder vaak zo hoog dat er daadwerkelijk tegen opgetreden wordt.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem overwegend plaats door middel van bestuursrechtelijk optreden. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk. Bovendien kan hier een preventieve werking van uit gaan. Met duidelijke communicatie en voorlichting wordt bereikt dat het voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk is hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
I.	Algemene bepalingen	
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 4	Zonering	8
II.	Bestemmingsbepalingen	
Artikel 5	Woondoeleinden (W)	9
Artikel 6	Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp)	10
Artikel 7	Woondoeleinden/Maatschappelijke doeleinden (Wm)	11
Artikel 8	Woonschepenligplaats,zone (Wsl)	13
Artikel 9	Molen (Ml)	14
Artikel 10	Erf (E)	15
Artikel 11	Tuin	18
Artikel 12	Landschappelijke doeleinden, weide (Lw)	19
Artikel 13	Landschappelijke doeleinden , recreatieve waarden (Lr)	21
Artikel 14	Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln)	23
Artikel 15	Agrarische doeleinden (A)	25
Artikel 16	Agrarische doeleinden , bedrijfswoning(Abw)	27
Artikel 17	Recreatieve doeleinden, sportterrein (Rs)	29
Artikel 18	Recreatieve doeleinden, volkstuin (Rv)	31
Artikel 19	Recreatieve doeleinden, clubgebouw (Rc)	33
Artikel 20	Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw)	34
Artikel 21	Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt)	36
Artikel 22	Bedrijfsdoeleinden, Hoveniersbedrijf(Bho)	37
Artikel 23	Gemengde doeleinden (Ga)(Gb)	38
Artikel 24	Horecadoeleinden (H)	40
Artikel 25	Water (Wa)	41
Artikel 26	Groenvoorzieningen (G)	42
Artikel 27	Verkeersdoeleinden en verblijfsgebied (V)	43
Artikel 28	Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden	44
Artikel 29	Waterleiding	46
Artikel 30	Waterkering(Wk)	47
Artikel 31	Uitwerkingsgebied (U)	49
Artikel 32	Wijzigingsbevoegdheid (W1)	50
Artikel 33	Wijzigingsbevoegdheid (W2)	50
Artikel 34	Wijzigingsbevoegdheid (W3)	51
Artikel 35	Wijzigingsbevoegdheid (W4)	51
III.	Bijzondere bepalingen	
Artikel 36	Bijzondere vrijstellingen	52
Artikel 37	Overgangsbepalingen	53
Artikel 38	Slotbepaling	53
Bijlagen:		
Bijlage 1: Zoneringslijst		
Bijlage 2 Ruimtelijke randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid(W1)		
SO/BD	juni 2007	

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

I. DEFINITIES:

1. Aanbouw:

Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofgebouw.

2. Aan huis verbonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

3. Achtergevelrooilijn:

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

4. Agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

5. Ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf dat voor een overwegend deel bestaat uit handwerk, waaronder begrepen bewerken, herstellen, installeren en vervaardigen van goederen, voornamelijk ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker.

6. Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

7. Antenne-installatie:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met de grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele)-telefonie.

8. Archeologische waarden:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid..

9. Bebouwing:

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10. Bebouwingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

11. Bebouwingspercentage:

Een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

12. Bebouwingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.

13. Bedrijfsactiviteit:

Het bedrijfsmatig produceren van goederen en/of bewerken van goederen, waardoor aan deze goederen een waarde wordt toegevoegd, alsmede onderhoudswerkzaamheden aan de goederen en de opslag van goederen, waaronder begrepen het in hoofdzaak bezorgen/leveren van goederen, welke op een andere wijze zijn besteld, dan via de toonbankverkoop.

14. Bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

15. Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoebehorende magazijnen en overige dienst ruimten.

16. Bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of terrein.

17. Begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt.

18. Beroepsuitoefening aan huis:

De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, één en ander zoals wordt beoefend door een kapper, fotograaf, kleermaker of vergelijkbaar beroep, niet zijnde detailhandel, met uitzondering van thuis prostitutie.

19. Bestaand gebruik cq bouwwerk:

Een gebruik of een bouwwerk dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

20. Bestemmingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

21. Bestemmingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

22. Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk 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 aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

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 is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

27. Bruto vloeroppervlak:

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienst ruimten, bergingen etc.

28. Bijgebouw:

Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

29. Cafeteria/snackbar:

Een (al dan niet mobiel) 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.

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. Dancing/discotheek:

Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningsplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a van de Drank- en Horecawet.

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. Erfafscheiding:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of scheiding tussen erven en/of erf en openbare weg

34. Erotisch getinte vermaakfunctie:

Een vermaakfunctie die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een sexbioscoop, een sexclub en een sexautomatenhal.

35. Gebouw:

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

36. Hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

37. Hoogte:

Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en andere bij het bouwwerk behorende bouwdelen en het peil.

38. Horeca 1:

Het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, croissanterie, snackbar, koffie/theehuis, of gelijkwaardig, met als activiteit het verstrekken van spijzen het verstrekken van zwak en niet-alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logieverstreckende functies.

39. Horeca 2:

Het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een cafe

40. Horeca 3:

Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan dagrecreanten zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieren, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

41. Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt.

42. 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 interieurbeplantingen: 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 lokaties;
- 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 voorbereidende grondwerkzaamheden;
- Een detailhandel in tuin- en/of kweekprodukten.

43. Jachthaven:

Lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen

44. Jachtwerf:

Lig- en bergplaats voor pleziertuigen waar tevens mogelijkheid is voor het bouwen en herstellen van deze vaartuigen.

45. 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.

46. Kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer dan 30° en minder dan 75° met het horizontale vlak.

47. Kas:

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

48. Landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

49. Ligplaats:

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

50. Maaiveld:

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

51. Maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.

52. Molen:

Inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

53. Molenbiotop:

De vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.

54. Monument:

Een 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 dit plan.

55. Natuurwaarden:

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

56. Patio:

Plaats die besloten ligt tussen de muren van de bijbehorende woning.

57. Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijke waterpeil.

58. Plan:

Het bestemmingsplan **Schalkwijkerweg** als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

59. Plankaart:

De plankaart van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

60. Prostitutie:

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

61. Raamprostitutie:

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

62. 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.

63. 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 ieder geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

64. 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).

65. Verkooppunt voor motorbrandstoffen:

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

66. Voorgevelrooilijn:

De bebouwingsrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak, tenzij op de plankaart de voorgevelrooilijn is aangegeven met de aanduiding “voorgevelrooilijn”.

67. Voorzieningen van openbaar nut:

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

68. Vrij beroep:

Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

69. Waterberging:

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

70. Waterwoning:

Een zich op het water bevindend bouwwerk dat door zijn constructie met de grond is verbonden en dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

71. Wet:

De Wet op de Ruimtelijke Ordening.

72. Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

73. Woonschip:

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

74. 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.

II. VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING:

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Lid 1:

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. de goothoogte van een bouwwerk:

Tussen 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 voor-, zij- en achtergevels.

c. De inhoud van een bouwwerk:

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

d. De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. De goot- resp. bouwhoogte van een woonschip:

Vanaf de waterlijn tot het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes.

f. De oppervlakte van een bouwwerk:

Buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend

g. De hoogte van een windmolen:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het verticaal staande rotorblad/wiek.

h. De 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.

i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:

Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voor zover niet op de kaart in maten is vastgelegd.

Lid 2:

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

- a. Stoepen, stoepreden, 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 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 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

Lid 3:

Als in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van bebouwingspercentages of bebouwingsoppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, als op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING

Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

ARTIKEL 4: ZONERING

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 20 tot en met 24 van deze voorschriften wordt de zoneringslijst toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen.

1. Categorieïndeling:

Vestigingen zijn slechts toegestaan als zij passen in de desbetreffende bestemming en genoemd zijn in de categorieën van de zoneringslijst met dien verstande dat maximaal categorie 2 is toegestaan met uitzondering van de lokaties Zuid Schalkwijkerweg 39/40, 33, 35-1, 50a, 51 en 58, waar een hindercategorie 3 is toegestaan.

2. Vrijstelling:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het eerste lid:

- Voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, als deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 zijn toegestaan.
- Voor vestigingen genoemd in de categorie van de zoneringslijst, indien een vestiging minder bezwaarlijk is dan op basis van de toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat vestiging in de betreffende zone aanvaardbaar is.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 5: WOONDOELEINDEN (W)

Bestemming:

Lid 1:

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen
- b. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. De goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter tenzij op de kaart een andere hoogte wordt aangegeven;
- c. De dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°, met uitzondering van het op de plankaart aangegeven profiel 2. Indien op de plankaart een bouwhoogte is aangegeven is een plat dak toegestaan.
- d. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel (len) op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag (mogen) niet

breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;

- De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn;
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

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.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten

ARTIKEL 6:

WOONDOELEINDEN, PARKEREN OP EIGEN TERREIN (Wp)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Op de begane grond: parkeren.

Op de verdieping:

- a. Wonen
- b. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van gronden in strijd met het dwarsprofiel zoals weergegeven op de plankaart;
- c. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- d. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) mag op het parkeergedeelte van de begane grond niet gebouwd worden. Op de verdieping mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd conform het op de plankaart aangegeven profiel 1;
- b. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Vrijstelling:**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling:**Lid 6:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 7**WOONDOELEINDEN, maatschappelijke doeleinden (Wm)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden (Wm) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen, sociale, (para)-medische, culturele, educatieve, welzijns, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten

behoefte van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en kinderopvang en bijbehorende voorzieningen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden (Wm) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden (Wm) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. De voorgevel van de gebouwen staat haaks of parallel op de weg en de nok staat in de lengterichting van het gebouw, De goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter tenzij op de kaart een andere hoogte wordt aangegeven;
- c. De dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°.
- d. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn;
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

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.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten

ARTIKEL 8:

WOONSCHEPENLIGPLAATS, zone (Wsl)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Woonschepenligplaats ,zone(Wsl) aangewezen gronden zijn bestemd voor water en de ligplaats van een woonschip. De ligplaats voor een woonschip is bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Beroepsuitoefening aan huis voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van het woonschip met een maximum van 50 m².

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden op de bestemming Woonschepenligplaats ,zone(Wsl) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woonschepenligplaats,zone (Wsl) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van het woonschip voor prostitutie en seksinrichting;
- b. Het gebruik van het woonschip voor detailhandel en andere bedrijfsmatige activiteiten;
- c. Beroepsuitoefening an huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

- d. Het gebruik van het woonschip voor horeca;
- e. Het gebruik van het woonschip als berging of opslag van bodemspecie, puin- en vuilstoringen.

Gebruiksvoorschriften:

Lid 4:

1. Op gronden met de bestemming Woonschepenligplaats (Wsl) mag een woonschip worden gelegd met een maximaal toegestane afmeting van:

- a. In de lengte: 18,50 meter;
- b. In de breedte: 7 meter gemeten vanaf de walkant inclusief gangboorden en dakoverstekken;
- c. In de hoogte gemeten boven de waterlijn:
 - Voor woonschepen met een plat dak: 3.85 meter ;
 - Voor woonschepen met een schuin of bol dak: 4 meter.
- d. In de diepte: voor zover fysiek mogelijk.

2. Per zone is het aantal ligplaatsen vastgelegd en wel als volgt:

Zone I:	8 ligplaatsen
Zone II:	11 ligplaatsen
Zone III:	10 ligplaatsen
Zone IV:	3 ligplaatsen
Zone V:	2 liplaatsen
Zone VI:	4 ligplaatsen
Zone VII:	1 ligplaats
Zone VIII:	1 ligplaats

Vrijstelling:

Lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 9:

MOLEN (MI)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Molen (MI) aangewezen grond is uitsluitend bestemd voor een windmolen met cultuurhistorische- en landschappelijke waarden en de daaraan gekoppelde maatschappelijke en educatieve functies.

- Gebruiksverbod:** **Lid 2:**
Het is verboden om de voor Molen (Ml) bestemde grond te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- Strijdig gebruik:** **Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Molen (Ml) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
a. Het gebruik van de molen en de omliggende gronden voor prostitutie en als seksinrichting;
b. Het gebruik van de molen en de omliggende gronden voor detailhandel.
- Bebouwingsvoorschriften:** **Lid 4:**
Op grond met de bestemming Molen (Ml) mag uitsluitend een molen worden opgericht met een vlucht van resp. 17 meter (De Hommel) en 20 meter (De Eenhoorn).
- Vrijstelling:** **Lid 5:**
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- Strafrechtelijke bepaling:** **Lid 6:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 10: ERF (E)

- Bestemming:** **Lid 1:**
De op de kaart voor Erf (E) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven, tuinen en (achter)paden, water, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwning
- Gebruiksverbod:** **Lid 2:**
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.
- Strijdig gebruik:** **Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Erf (E) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;

- c. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
- e. Het plaatsen van erfafscheidingen mede in de vorm van beplanting hoger dan 2 meter.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijks onderhoud t.b.v. de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Met uitzondering van lid 5 en 6 mogen op gronden met de bestemming Erf (E) bijgebouwen, aan en uitbouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Aan- en uitbouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. Aan- en uitbouwen mogen maximaal uit één bouwlaag bestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter mag bedragen;
- c. De bouwdiepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij op de plankaart een goot- en nokhoogte is aangeven;
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 40 m² bedragen ;
- f. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 50% met een maximum van 40 m², tenzij op de plankaart een ander percentage is aangegeven.
- g. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mogen bedragen;
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

Het is verboden op of in de voor Erf (E) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het dempen van sloten

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal sput- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Adviesprocedure:

lid 6:

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Erf (E) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog, daar waar het gaat om het ontginnen of afgraven van de grond waarbij in de bodem dieper dan 60 cm wordt geroerd.

Vrijstelling:

lid 7:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Nadere eisen:

lid 8:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, voor zover hoger dan 1 meter. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- de gebruikswaarde van het erf;
- de privacy van omwonenden.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 9:

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 11: TUIN (T)

Bestemming: Lid 1:
De op de kaart voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

Gebruiksverbod: Lid 2:
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Tuin (T) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: Lid 3:
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Tuin (T) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
- e. Het plaatsen van erfafscheidingen in de vorm van beplanting hoger dan 2 meter.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijks onderhoud t.b.v. de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:
Op gronden met de bestemming Tuin (T) mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Vrijstelling: Lid 5:
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 12: LANDSCHAPPELIJKE DOELEINDEN, WEIDE (Lw)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor prostitutie;
- b. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) mogen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak uitsluitend gebouwen worden opgericht ten behoeve van het stallen van vee en/of het opslaan van landbouwwerktuigen. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.

Aanlegvergunning:

lid 5:

Het is verboden op of in de voor Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen en dempen van waterwegen ;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het kappen of rooien en planten van houtwallen en/of houtsingels en bosjes

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Adviesprocedure:

Lid 6:

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog, daar waar het gaat om het ontginnen of afgraven van de grond, waarbij in de bodem dieper dan 60 centimeter wordt geroerd.

Vrijstelling:

Lid 7:

- a. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de hoogtebepaling in lid 4 ten behoeve van andere bouwwerken voor de waterhuishouding.

Procedurevoorschriften:

Lid 8:

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 7 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- a. Het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. Burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 9:
Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 13: LANDSCHAPPELIJKE DOELEINDEN, RECREATIEVE WAARDEN (Lr)

Bestemming: Lid 1:
De op de kaart voor Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor landschappelijk ingericht terrein ten behoeve van extensieve recreatie met daarbij behorende andere bouwwerken, zoals duikers, bruggen, gemalen, strekdammen, meerpalen en aanlegsteigers, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet-, fiets- en ruiterspaden, sloopshelling . Binnen deze bestemming mag water/moeras gerealiseerd worden mits de totale oppervlakte daarvan niet groter is dan drie hectare, tenzij middels een verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart een groter oppervlak is toegestaan

Gebruiksverbod: Lid 2:
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: Lid 3:
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden voor prostitutie;
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

1. Op gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van de gronden gelegen bij de bestemming Woonschepenligplaats (Wsl). Hier mag één bijgebouw worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. De breedte mag maximaal 3 meter bedragen
 - b. De oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen
 - c. De hoogte mag maximaal 2.50 meter bedragen.
 - d. De plaatsing dient te geschieden binnen het verlengde van de zijkanten van het woonschip
2. De hoogte van andere bouwwerken en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

Het is verboden op of in de voor Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. Het aanleggen van waterwegen en waterbergingen;
- c. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. Het kappen of rooien van houtwallen en/of houtsingels en bosjes.
- e. Het dempen van sloten.

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- Onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of recreatieve waarden van de gronden.

Adviesprocedure:

Lid 6:

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten Omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog, daar waar het gaat om het ontginnen of

afgraven van de grond, waarbij in de bodem dieper dan 60 cm wordt geroerd.

Vrijstelling:

Lid 7:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de hoogtebepaling in lid 4 ten behoeve van andere bouwwerken voor de waterhuishouding.

Procedurevoorschriften:

Lid 8:

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 7 onder b nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- a. Het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. Burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 9:

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 14:

LANDSCHAPPELIJKE DOELEINDEN, NATUURWAARDEN (Ln)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de op deze gronden voorkomende natuur- en landschapswaarden en water. Binnen deze bestemming mag water/moeras gerealiseerd worden mits de totale oppervlakte daarvan niet groter is dan drie hectare, tenzij middels een verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart een groter oppervlak is toegestaan

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden voor prostitutie;
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln) mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Aanlegvergunning:**Lid 5:**

Het is verboden op of in de voor Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- c. Het aanleggen van waterwegen en waterbergingen.
- d. Het kappen of rooien van houtwallen en/of houtsingels en bosjes.
- e. Het dempen van sloten.

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- Onderhoud en beheer passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit – en ploegwerk;
- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

Adviesprocedure:

Lid 6:

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluit omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Landschappelijke doeleinden natuurwaarden (Ln) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. De stadsecoloog, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de natuurwaarden;
- b. De stadsarcheoloog, daar waar het gaat om het ontginnen of afgraven van de grond, waarbij in de bodem dieper dan 60 centimeter wordt geroerd.

Vrijstelling:

Lid 7:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de hoogtebepaling in lid 4 ten behoeve van andere bouwwerken voor de waterhuishouding.

Procedurevoorschriften:

Lid 8:

. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 7 onder b nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- a. Het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. Burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 9:

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 15:

AGRARISCHE DOELEINDEN (A)

Bestemming:**Lid 1:**

De op de kaart voor Agrarische doeleinden (A) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf inclusief de huisverkoop van agrarische producten, overigens met inachtneming van artikel 4 (Zonering).

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

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

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Agrarische doeleinden (A), zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden voor prostitutie;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. Het op de bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Agrarische doeleinden (A) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht met in achtneming van de volgende voorschriften:

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemmingsgrens worden gebouwd met uitzondering van het deel dat voor de voorgevelrooilijn is gelegen;
- c. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart aangegeven.
- d. De bouw- en goothoogte mag niet groter zijn dan op de plankaart wordt aangegeven.
- e. De hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Vrijstelling:**Lid 5:**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking

van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 onder e voor een hoogte van maximaal 10 meter.

Procedurevoorschriften:

Lid 6:

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 7 onder b nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

- a. Het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. Burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 7:

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 16:

AGRARISCHE DOELEINDEN, BEDRIJFSWONING (Abw)

Bestemming:

Lid 1:

De op de plankaart voor Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen ten behoeve van de agrarische functie.
- b. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen.

- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel.
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de plankaart aangegeven.
- c. De voorgevel van de gebouwen staat haaks of parallel op de weg en de nok staat in de lengterichting van het gebouw;
- d. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
- e. De dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°.
- f. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn.
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- g. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Vrijstelling:

Lid 5:

1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning onder de volgende voorwaarden:
 - Er is sprake van een volledig twee- of meermansbedrijf;
 - Er is sprake van een continu toezichtvereiste op het gehele bedrijf of belangrijke delen daarvan;
 - De continuïteit van de bedrijfsvoering als tweemansbedrijf is voor een redelijke termijn gewaarborgd;
 - De openheid mag niet in onevenredige mate worden aangetast

Burgemeester en wethouders gaan pas over tot het verlenen van vrijstelling wanneer een door een deskundige opgesteld bedrijfsplan is overlegd en na afgifte van een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten.

- Procedurevoorschriften: Lid 6:**
Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:
- a. Het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
 - b. Burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de onder a. genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

- Strafrechtelijke bepaling: Lid 7:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten..

ARTIKEL 17: RECREATIEVE DOELEINDEN, SPORTTERREIN (Rs)

- Bestemming: Lid 1:**
De op de kaart voor Recreatieve Doeleinden, Sportterrein (Rs) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor actieve recreatie en sportvelden ten behoeve van de al dan niet georganiseerde sportbeoefening en de daaraan gelieerde bouwwerken en voorzieningen, naschoolse opvang, groenvoorzieningen en water.

- Gebruiksverbod: Lid 2:**
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Recreatieve Doeleinden, Sportterrein (Rs) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

- Strijdig gebruik: Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Recreatieve Doeleinden, Sportterrein (Rs) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.
 - b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel

- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van horecavoorzieningen binnen sportgebouwen.
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
- e. Het gebruik van gronden als (vaste)standplaats voor kampeermiddelen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud t.b.v. de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Recreatieve Doeleinden, Sportterrein (Rs) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. Buiten de bouwvlakken mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht zoals overdekte fietsenstallingen, lichtmasten, dugouts, tribunes, ballenvangers, vlaggenmasten, backstops, antenne-installaties en nutsvoorzieningen
- c. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart aangegeven.
- d. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van ballenvangers waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen en lichtmasten en antenne-installaties waarvan de hoogte niet meer dan 18 meter mag bedragen.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

Het is verboden op of in de voor Recreatieve doeleinden, sportterrein (Rs)bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. Het dempen van sloten.

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Adviesprocedure:

Lid 6:

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Recreatieve Doeleinden, sportterrein (Rs) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog, daar waar het gaat om het ontginnen of afgraven van de grond, waarbij in de bodem dieper dan 60 cm wordt geroerd.

Vrijstelling:

Lid 7

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 8:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 18:

RECREATIEVE DOELEINDEN, VOLKSTUIN (Rv)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Recreatieve Doeleinden, Volkstuin(Rv) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor actieve recreatie ten behoeve van kweek- en volkstuinten met daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken , beplanting , voetpaden en water.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Recreatieve Doeleinden, Volkstuin (Rv) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Recreatieve Doeleinden, Volkstuin (Rv) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel
- c. Het gebruik van bouwwerken voor wonen
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines,

voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud t.b.v. de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Recreatieve Doeleinden, Volkstuin(Rv) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Bouwwerken mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 1 meter en een maximaal oppervlak van 40 m²;
- b. Uitgaande van een volkstuin met een afmeting van 300 m² mag maximaal één tuinhuisje en één kasje worden gebouwd tot een maximum van ieder 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter, afgedekt met een hellend dak onder een hoek van minimaal 20°. Bij volkstuinen met een kleiner oppervlak daalt het aantal m² bebouwing navenant.
- c. Daar waar op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven mogen per bestemmingsvlak kassen worden opgericht en mag een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen en/of een gebouw ten behoeve van opslag worden gebouwd tot een maximum van respectievelijk 15 m² en 80 m² met een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 5 meter.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

Het is verboden op of in de voor Recreatieve doeleinden, volkstuin (Rv) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. Het dempen van sloten

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- Het aanbrengen van verhardingen tot een maximum van 10% per perceel
- Onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diep ploegen
- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Adviesprocedure:**Lid 6:**

Voordat het college van burgemeester en wethouder besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Recreatieve doeleinden, volkstuin (Rv) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog, daar waat het gaat om het ontginnen of afgraven van de grond, waarbij in de bodem dieper dan 60 centimeter wordt geroerd.

Vrijstelling:**Lid 7**

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

Strafrechtelijke bepaling:**Lid 8:**

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 19:**RECREATIEVE DOELEINDEN, CLUBGEBOUW (Rc)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Recreatieve Doeleinden, Clubgebouw (Rc) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd als clubgebouw ten behoeve van verenigingen.

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden op de bestemming Recreatieve Doeleinden, Clubgebouw (Rc) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Recreatieve Doeleinden, Clubgebouw (Rc) wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Recreatieve Doeleinden, Clubgebouw (Rc) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart aangegeven.
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 20:

BEDRIJFSDOELEINDEN, WATERSPORT (Bw)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden, Watersport (Bw) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijven met een watergebonden karakter zoals een jachtwerf en/of jachthaven, en aan het bedrijf gelieerd kantoren tot een maximum BrutoVloerOppervlak(BVO) van 10% met inachtnaam van artikel 4 (Zonering) .

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijfsdoeleinden, Watersport (Bw) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, Watersport (Bw), zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel

- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van horecavoorzieningen binnen het clubhuis /de kantine.
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden met uitzondering van een bedrijfswoning.
- e. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen
- f. Het gebruik van gronden voor onderhouds- en reparatiewerkzaamheden tenzij binnen de bebouwing.

De bepaling onder e. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, Watersport (Bw) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemmingsgrens worden gebouwd met uitzondering van het deel dat voor de voorgevelrooilijn is gelegen
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart aangegeven.
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan resp. 4,5 en 8 meter;
- d. Per bouwperceel mag een bedrijfswoning worden gebouwd tot een maximum van 200 m². De bouwvoorschriften van artikel 5 lid 4 zijn van overeenkomstige toepassing.
- e. In het geval dat de bedrijfswoning een geïntegreerd onderdeel uitmaakt van een bedrijfsgebouw mag de woonfunctie een maximaal oppervlak beslaan van 300 m². In dit geval zijn de bouwvoorschriften van dit artikel van toepassing.
- f. Per bouwperceel mag een clubhuis/ kantine annex kantoor worden gebouwd tot een maximum van 10% van het totale te bebouwen oppervlak.
- g. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 21:

BEDRIJFSDOELEINDEN, TANKSTATION (Bt)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met daarbij behorende andere bouwwerken en met inachtneming van artikel 4 (Zonering).

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, welke de maximale verkoopvloeroppervlakte van 60 m² overschrijdt.
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven

Vrijstelling:**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 22:**BEDRIJFSDOELEINDEN, Hoveniersbedrijf (Bho)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf(Bho) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf.

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf (Bho) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf(Bho), zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel
- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca,
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden met uitzondering van een bedrijfswoning.
- e. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen

De bepaling onder e. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf (Bho) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemmingsgrens worden gebouwd met uitzondering van het deel dat voor de voorgevelrooilijn is gelegen
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart aangegeven.
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan resp. 3 en 6 meter;
- d. Per bouwperceel mag een bedrijfswoning worden gebouwd tot een maximum van 200 m². De bouwvoorschriften van artikel 5 lid 4 zijn van overeenkomstige toepassing.
- e. In het geval dat de bedrijfswoning een geïntegreerd onderdeel uitmaakt van een bedrijfsgebouw mag de woonfunctie een maximaal oppervlak beslaan van 300 m². In dit geval zijn de bouwvoorschriften van dit artikel van toepassing.
- f. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 23:

GEMENGDE DOELEINDEN (GA) (GB)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Gemengde Doeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitende bestemd voor:

Gemengde Doeleinden (GA):

- a. Op de begane grond: wonen, kantoren zonder loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden met inachtneming van artikel 4 (Zonering) ;
- b. Op alle overige bouwlagen: wonen

Gemengde Doeleinden (GB):

- a. Op de begane grond: wonen, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel .
- b. Op alle overige bouwlagen: wonen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Gemengde Doeleinden (GA)(GB) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Gemengde Doeleinden (GA)(GB) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Gemengde Doeleinden (GA)(GB) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. De voorgevel van de gebouwen staat haaks of parallel op de weg en de nok staat in de lengterichting van het gebouw;
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan 3,5 meter tenzij op de kaart een andere hoogte staat aangegeven.
- d. De dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°;
- e. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn;
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- f. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- g. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet hoger zijn dan 3 meter

Vrijstelling:**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- Strafbepaling:** **Lid 6:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de wet op de Economische Delicten.
- ARTIKEL 24:** **HORECADOELEINDEN (H)**
- Bestemming:** **Lid 1:**
De op de kaart voor Horecadoeleinden (H) aangewezen gronden Zijn bestemd voor horecabedrijven zoals onder de nrs.38,en 40 van de begripsbepalingen.
- Gebruiksverbod:** **Lid 2:**
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Horecadoeleinden (H) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- Strijdig gebruik:** **Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Horecadoeleinden (H) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.
 - b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel
 - c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
- De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
- Bebouwingsvoorschriften:** **Lid 4:**
Op gronden met de bestemming Horecadoeleinden (H) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
 - b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart is aangegeven.
 - c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.
 - d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen.

- Vrijstelling:** **Lid 5:**
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- Strafrechtelijke bepaling:** **Lid 6:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.
- ARTIKEL 25:** **WATER (Wa)**
- Bestemming:** **Lid 1:**
De op de kaart voor Water (Wa) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor waterrecreatie, voor het verkeer te water, de waterberging met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- Gebruiksverbod:** **Lid 2:**
Het is verboden om de bestemming Water (Wa) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- Strijdig gebruik:** **Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water (Wa) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
a. Het gebruik van deze bestemming als woonschepenligplaats.
b. Het op deze bestemming aanwezig hebben van aan hun gebruik onttrokken vaartuigen
c. Het gebruik van deze bestemming voor grond-, puin- en vuilstortingen.
- Bebouwingsvoorschriften:** **Lid 4:**
Op deze bestemming mogen andere bouwwerken, waaronder bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers, zinkers, en strekdammen worden opgericht waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- Vrijstelling:** **Lid 5:**
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- Strafrechtelijke bepaling:** **Lid 6:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 26: GROENVOORZIENINGEN:

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen en voorts speelterreinen, voet-, fiets- en ruiterspaden en verhardingen, waterlopen en waterpartijen, bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Groenvoorzieningen (G) wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie .
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

- a. Op gronden met de bestemming Groenvoorzieningen (G) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht te weten nutsgebouwtjes, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, zitbanken, picknicktafels, brugger, duikers, steigers, speeltoestellen en overige voorzieningen die behoren tot de bestemming.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 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.

Vrijstelling:**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 27:**VERKEERS – EN VERBLIJFSGEBIED (V)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Verkeers- en verblijfsgebied (V) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wegen, verblijfsgebieden, voet- en fietspaden, bruggen, straatmeubilair, kleine water- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen met daarbij behorende gronden en andere bouwwerken.

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied (V) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming..

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied (V) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van deze gronden voor prostitutie
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

- a. Op gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied (V) mogen gebouwen worden opgericht zoals nutsgebouwtjes, gemalen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en andere bouwwerken. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 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.

Vrijstelling:

Lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 28:

AARDGASTRANSPORTLEIDING MET VEILIGHEIDSAFSTANDEN (Atr) (dubbelbestemming)

Bestemming:

Lid 1:

De op de plankaart voor Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden (Atr) aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor: de aanleg en instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding (ontwerpdruk 39,9 bar) met een veiligheidsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de voor Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden (Atr) aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Voorrangsbepaling:

Lid 3:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bebouwingsvoorschriften:

Lid 4:

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding(en) andere bouwwerken worden gebouwd.

Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen:

Lid 5:

Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

Aanlegvergunning:

Lid 6:

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

- a. Het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. Het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. Diepploegen;
- e. Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. Het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. Het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- betreffen het onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Adviesprocedure:

Lid 7:

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden (Atr) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. Tevens winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de stadsarcheoloog voor zover de werkzaamheden vallen binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied”.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:

Overtreding van lid 2 en lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delichten.

ARTIKEL 29: WATERLEIDING (Wle) (dubbelbestemming)

Bestemming:

Lid 1:

De op de plankaart voor Waterleiding met veiligheidsafstanden (Wle) aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor: de aanleg en instandhouding van een drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 12,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de voor Waterleiding met veiligheidsafstanden (Wle) aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Voorrangsbepaling:

Lid 3:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding(en) andere bouwwerken worden gebouwd.

Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen:

Lid 5:

Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

Aanlegvergunning:

Lid 6:

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

- a. Het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. Het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. Diepploegen;
- e. Het aanbrengen van gesloten verhardingen;

- f. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. Het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. Het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- betreffen het onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Adviesprocedure:

Lid 7:

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Waterleiding met veiligheidsafstanden (Wle) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenumen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. Tevens winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de stadsarcheoloog voor zover de werkzaamheden vallen binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied”.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 8:

Overtreding van lid 2 en lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet.

ARTIKEL 30:

WATERKERING (Wk)(dubbelbestemming)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Waterkering (Wk) aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor waterkeringen en waterbeheersing, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de voor Waterkering (Wk) aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Voorrangsbepaling:

Lid 3:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de waterkering andere bouwwerken worden gebouwd.

**Bebouwingsvoorschriften
vanwege samenvallende
bestemmingen :**

Lid 5:

Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de belangen in verband met de betrokken waterkering zich daar niet tegen verzetten.

Aanlegvergunning:

Lid 6:

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

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

Onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;

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

Adviesprocedure:

Lid 7:

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Waterkering (Wk)winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Waterbeheerder (Hoogheemraadschap van

Rijnland) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.”.

ARTIKEL 31: UITWERKINGSGEBIED (U)

Doeleindenomschrijving: Lid 1:

De op de plankaart voor Uitwerkingsgebied (U) aangewezen gronden zijn bestemd voor, zoals bedoeld in artikel 5,10,11, 24,25, 26, 27, 28, 30:

- a. Woondoeleinden (W);
- b. Landschappelijke Doeleinden, recreatieve waarden (Lr)
- c. Tuin (T)
- d. Horecadoeleinden (H) (categorie 3)
- e. Water (Wa)
- f. Groenvoorzieningen (G)
- g. Verkeersdoeleinden en verblijfsgebied (V)
- h. Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden (dubbelbestemming)
- i. Waterkering (dubbelbestemming)

Uitwerkingsbepalingen: Lid 2:

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. Teneinde de openheid van het gebied te waarborgen is clustering van gebouwen uitgangspunt
- b. Het doortrekken van het Jaagpad langs het Spaarne en de Ringvaart is uitgangspunt
- c. Ter ondersteuning van de dagrecreatie is een kleinschalige horecavoorziening toegestaan.
- d. Parkeren dient binnen het uitwerkingsgebied in pandig te worden opgelost met inachtneming van de normen van de HBV

Bebouwingsvoorschriften: Lid 3:

- a. het te bebouwen oppervlak bedraagt maximaal 1500 m²
- b. het te bebouwen oppervlak ter plaatse van de bestaande loods bedraagt maximaal 900 m² met een maximale goothoogte van 9 m. Deze bebouwing fungeert als hoofdbebouwing.
- c. de overige bebouwing bestaat uit drie afzonderlijke bebouwingsvlakken met een maximale grootte van 200 m² of uit twee afzonderlijke bebouwingsvlakken met een maximale grootte van 300 m². De maximale goothoogte van deze bebouwingsvlakken bedraagt 3,5 meter.

Procedure:

Lid 4:

- a. Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

- b. bebouwing mag slechts plaats vinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder 2 bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig artikel 11 van de Wet ter visie gelegd ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;

ARTIKEL 32: WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W1)

Bestemming:

Lid 1:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden, op de kaart voorzien van de aanduiding W1 gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W), erf (E), water (Wa), Bedrijfsdoeleinden (B), Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw), Horecadoeleinden (H), Landschappelijke doeleinden, recreatie (Lr), Verkeersdoeleinden en verblijfsgebied (V) met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage. Voorts dienen de in bijlage 2 opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht genomen te worden.

Procedurevoorschriften:

Lid 2:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis.
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen.
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

ARTIKEL 33: WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W2)

Bestemming:

Lid 1:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen Landschappelijke doeleinden, weide en water wijzigen in Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden.

Procedurevoorschriften:

Lid 2:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter inzage.

- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis.
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen.
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

ARTIKEL 34: WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W3)

Bestemming:

Lid 1:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen Agrarische Doeleinden(A) en Agrarische Doeleinden, bedrijfswoning (Abw) wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden(W) en Erf (E)

Procedurevoorschriften:

Lid 2:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis.
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen.
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

ARTIKEL 35: WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W4)

Bestemming:

Lid 1:

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) en Water (Wa) wijzigen in Woondoeleinden, Woonschepenligplaats, Verkeer en Verblijfsgebied, Groenvoorzieningen , Recreatieve doeleinden, Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden en Water onder de volgende voorwaarden:

1. een zichtlijn gecreëerd wordt vanaf de Schouwbroekerplas naar molen de Eenhoorn
2. Veldonderzoek wordt gedaan naar bestaande flora en fauna
3. uitgraven van de in het wijzigingsgebied gelegen gronden is niet toegestaan.

4. dempen van water ten behoeve van de herinrichting van de Schouwbroekerplas is toegestaan, mits 15% van de toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt in de vorm van oppervlaktewater.
5. in het gebied mogen maximaal 30 woonobjecten worden gecreëerd, waaronder 10 woonschepen.
6. parkeren bij een woonschepenligplaats mag op maaiveldniveau worden opgelost.
7. parkeren bij de woningen dient inpandig te worden opgelost.
8. voor het parkeren gelden de normen van de Haarlemse Bouwverordening
9. het gebied wordt ontsloten via de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg

Procedurevoorschriften: Lid 2:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis.
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen.
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

HOOFDSTUK III: BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 36: BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. Het afwijken van de voorgeschreven maten (met uitzondering van de maten van woonschepen) ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. De bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m², respectievelijk 3.0 meter mogen bedragen;
 - c. De bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
 - d. Het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en

- noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
- e. Het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 - f. Het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. Aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwing- en landschappelijk beeld .
3. Bij gebruikmaking van de bijzondere vrijstellingen nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

ARTIKEL 37: OVERGANGSBEPALINGEN

Bouwen:

Lid 1:

Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd met een bouwvergunning waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van de bepalingen in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. Uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie 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 dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan. Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens oteigening volgens de Wet.

Gebruik:

Lid 2:

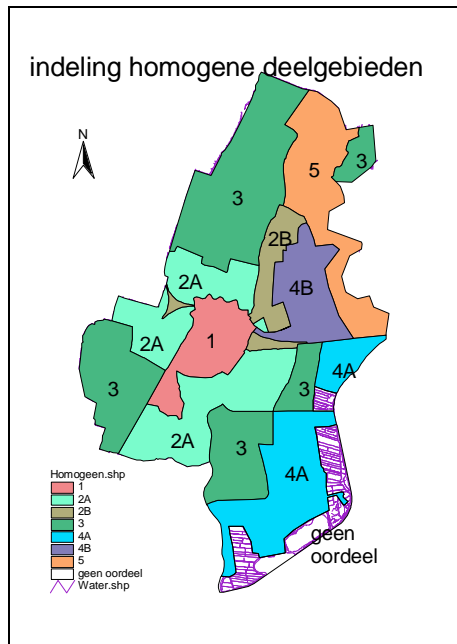
Het legale gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het legale gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met dit plan en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet of gewijzigd, als door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

ARTIKEL 38:

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan “Schalkwijkerweg”.

BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK



figuur 1

Stof ppm	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's
P90 bovengrond									
Deelgebied 3	9,0	- 0,5	- 18,0	- 38,0	s 0,3	s 290,0	t 11	- 390	i 16,8
P90 ondergrond									
Deelgebied 3	14,0	- 0,3	- 16,0	- 40,5	s 0,3	s 170,0	s 14	- 125	- 8,5
P50, bovengrond (achtergrondgehalte)									
Deelgebied 3	5,0	- 0,2	- 11,0	- 13,0	- 0,1	- 50,0	- 6	- 59	- 1,05
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)									
Deelgebied 3	5,0	- 0,2	- 7,0	- 6,1	- 0,05	- 16,0	- 5	- 22	- 0,5
P90 bovengrond									
Deelgebied 4A	12,0	- 0,4	- 25,0	- 57,0	s 0,6	s 200,0	s 18	s 230	s 8
P90 ondergrond									
Deelgebied 4A	7,8	- 0,3	- 19,0	- 35,0	s 0,3	s 115,0	s 12	- 110	s 14

P50, bovengrond (achtergrondgehalte)																		
Deelgebied 4A	4,5	-	0,3	-	12,0	-	17,0	-	0,1	-	53,0	-	7,7	-	55	-	0,57	-
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)																		
Deelgebied 4A	4,5	-	0,3	-	9,0	-	7,0	-	0,05	-	6,0	-	5,45	-	25	-	0,4	-

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

BIJLAGE 2 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER

Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling”

De vier belangrijkste doelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid zijn:

- het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- het creëren van krachtige steden en vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

“De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit.

Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.”

Wat de ontwikkeling van natuurwaarden betreft streeft het rijk naar realisatie van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS-gebieden leveren tezamen een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het Europees Ecologisch netwerk. Ten opzichte van overige natuurgebieden in Nederland hebben de EHS-gebieden een specifiek beschermingsregime en heeft het rijk een bijzondere verantwoordelijkheid.

Rijk, provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat uit de door de provincie netto begrensde gebieden die worden aangemerkt als bestaande bos- en natuurgebieden en landgoederen, nieuwe natuurgebieden (natuurontwikkelingsgebieden, reservaatgebieden, de beheersgebieden voor zover deze binnen de EHS taakstelling van de 90.000 ha beheersgebieden vallen), de netto begrensde robuuste verbindingen, de grote wateren en de Noordzee.

De EHS, exclusief natte natuur en de robuuste verbindingen, is de afgelopen jaren (vrijwel) geheel begrensd. De kaart van de EHS is opgenomen op PKB-kaart 5 van de Nota Ruimte. De (door de provincie nader begrensde) netto EHS moet in 2008 in bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Wat het ruimtelijk waterbeleid betreft heeft het rijk in de Nota Ruimte het volgende vastgelegd: “ter bescherming van het land tegen wateroverstromingen en wateroverlast, ter veiligstelling van de zoetwatervoorraden, ter voorkoming van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater is water één van de structurerende principes bij de bestemming, de inrichting en het beheer van de ruimte. Dit betekent dat meer ruimte wordt geboden aan water en dat waterkwantiteit en –kwaliteit meer dan voorheen sturend zijn voor ontwikkeling en locatiekeuzen en grondgebruik. Hiermee wordt beoogd dat het watersysteem op orde wordt gebracht en gehouden, een goede ecologische (grond)waterkwaliteit wordt bereikt en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid*

Dit plan is opgesteld door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in opdracht van de provincie Noord-Holland. Het gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid geeft specifiek uitvoering aan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het kader van deze EHS zijn nieuwe natuurgebieden begrensd en is de kwaliteit van bestaande natuurgebieden door het aangeven van natuurdoelen verbeterd. Het begrenzenplan is opgesteld in het kader van de (landelijke) "Regeling beheersovereenkomsten en natuurontwikkeling:" (RBON). In de plannen zijn hectares voor natuurontwikkeling, reservaatgebieden en beheersgebieden vastgesteld.

In het gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid hebben de Verenigde Polders, als onderdeel van de graslanden langs de Ringvaart, de status "Ruime jas natuurgebied".

Voor dergelijke gebieden wordt in het gebiedsplan een globaal beeld gegeven van de huidige situatie en de natuurpotenties. De concrete begrenzing is aangegeven in bijbehorend kaartmateriaal.

Ten aanzien van de graslanden langs de Ringvaart is aangegeven dat er enkele interessante dotterbloempercelen voorkomen die verder ontwikkeld kunnen worden. Verder is het gebied een paaiplaats voor de bruine en groene kikker. Daarnaast komen in de graslanden van de Verenigde Polders hoge aantallen grutto's, tureluurs en slobbeenden voor.

In het kader van het Strategisch Groenproject deelproject Ringvaart-West worden de Verenigde Polders ingericht.

* Begin 2000 is de nieuwe subsidieregeling voor natuur, Programma Beheer (PB), ingevoerd. Om volledig gebruik te kunnen maken van deze regeling zijn alle bestaande begrenzenplannen in Noord-Holland vervangen door gebiedsplannen. Voor het plangebied van bestemmingsplan Schalkwijkerweg betekent dit dat het Begrenzenplan Noordzeekanaal-zuid uit 1998 geen vigerend beleidskader meer is, zoals vermeld was in het voorontwerp bestemmingsplan.

Streekplan Noord-Holland Zuid

De provincie toetst een bestemmingsplan aan de uitgangspunten van een streekplan. Het vigerende streekplan "Noord-Holland Zuid", geeft aan dat de Verenigde Polders en de gronden tussen de Zuid-Schalkwijkerweg en het Spaarne (gelegen ten zuiden van de wijk Oosterspaarn), tot het landelijk gebied behoren. Deze gebieden vallen namelijk buiten de door de provincie vastgestelde rode contour.

Op de streekplankaart is het veenweidegebied "de Verenigde Polders" aangemerkt als agrarisch gebied dat van bijzondere betekenis is voor natuur, landschap en bodem.

Het veenweidegebied maakt volgens de bij het streekplan behorende kaart "groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden" deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Bovendien zijn de Verenigde Polders aangewezen als Belvédèregebied. De zuidzijde van het plangebied valt binnen een zogenaamde ecologische verbindingzone.

Algemeen uitgangspunt is dat in het landelijk gebied geen verdere verstedelijking mag plaatsvinden. Wel heeft de provincie aangegeven dat functieverandering naar *kleinschalige* vormen van wonen, werken en recreatie mogelijk is indien:

- sprake is van herinrichting of sanering (bijvoorbeeld sloop) van vrijkomende (al dan niet agrarische) gebouwen;
- sprake is van opheffing van ruimtelijk ongewenste situaties;

- in het kader van stedelijke transformatie uit te plaatsen volkstuinen;
- bij ontwikkeling van exclusieve woonmilieus in de sfeer van landgoederen met een gelijktijdige ontwikkeling en financiering van blauwe en groene functies;

Deze functieverandering is uitsluitend mogelijk onder de voorwaarde dat:

- er geen sprake is van toename van het bebouwde oppervlak op het bouwperceel, zover er bebouwing is/was;
- de nieuwe functie de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet beperkt;
- recreatiewoningen niet worden omgezet in permanent bewoonde woningen.

Voor gebieden met groene en cultuurhistorische waarden (zoals Belvédèregebieden en gebieden die behoren tot de PEHS, waaronder ecologische verbindingzones) heeft de provincie, aanvullend op het beleid voor het landelijk gebied, gebiedseigen beleid geformuleerd.

In deze gebieden is sprake van bijzondere natuurlijke waarden en kenmerken of landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren die de provincie wil beschermen, behouden en versterken.

De aard van de bescherming en de mate waarin planologische beperkingen in het gebruik van de gronden gelden, verschilt per type gebied en dient te worden afgestemd op de te beschermen belangen. Onnodige beperkingen worden zo voorkomen. Dit gebiedsgerichte maatwerk wordt vastgelegd in bestemmingsplannen.

In de gebieden met groene en cultuurhistorische waarden geldt altijd dat grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke effecten niet zijn toegestaan. Hieronder verstaat de provincie aanleg van nieuwe infrastructuur, vestiging van nieuwe en uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen en bestaande glastuinbouwbedrijven met meer dan 2 ha., projectmatige uitoefening van de permanente bloembollenteelt, nieuwe voorzieningen voor en omvangrijke uitbreidingen van permanente verblijfsrecreatie, ontgrondingen ten behoeve van delfstofwinning, afvalstort en opstelling van windturbines. Bestemmingsplannen dienen deze ontwikkelingen onmogelijk te maken.

In bovengenoemde gebieden zijn alleen ontwikkelingen mogelijk als ze passen binnen de natuurdoelen voor het gebied en de identiteit van het landschap versterken. Deze zijn beschreven in de Beleidsvisie Ontwikkeling Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en de nota Natuurdoeltypen in Noord-Holland.

Specifiek met betrekking tot woonschepen is in het streekplan het volgende opgenomen: “Voor nieuwe of vervangende ligplaatsen voor woonschepen komen de wateren en oevers in of aan de randen van de bebouwde gebieden als eerste in aanmerking. Wateren en oevers van natuurwetenschappelijke, landschappelijke, recreatieve, cultuurhistorische of archeologische betekenis zijn in ieder geval als ligplaatsen voor woonschepen die niet planologisch zijn ingepast (bijvoorbeeld in een bestemmingsplan) uitgesloten. Bij de herziening van bestemmingsplannen moeten voor dergelijke ligplaatsen in deze gebieden oplossingen worden gezocht bijvoorbeeld door het aanwijzen van vervangende ligplaatsen of het saneren van ligplaatsen.”

Provinciaal Milieubeleidsplan

In dit plan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke

ordering, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

Provinciale Waterplan

In dit plan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.

Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter mag worden. Duurzame maatregelen, zoals afkoppelen van hemelwater kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid

Voor agrarische functies in het landelijk gebied geldt het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid (hierin zijn ten opzichte van het streekplan meer gedetailleerde beleidsregels opgenomen).

Het agrarisch bedrijf in het plangebied betreft een melkveehouderij. Onder veehouderij wordt in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid verstaan: het houden van melk- en ander vee, (nagenoeg) geheel grondgebonden. De melkveehouderij wordt beschouwd als een volwaardig agrarisch bedrijf. Van een volwaardig agrarisch bedrijf is sprake wanneer het zijn van agrariër een hoofdberoep is, wanneer de continuïteit van het bedrijf op langere termijn verzekerd is en wanneer het bedrijf volledige werkgelegenheid biedt voor tenminste één arbeidskracht met een aanvaardbaar inkomen. Aangezien de eigenaar van het bedrijf een opvolger heeft, is de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd.

In de bovengenoemde Leidraad is aangegeven dat voor volwaardige agrarische bedrijven in elk geval de bouw van één agrarische bedrijfswoning mogelijk moet zijn (voor zover nog niet aanwezig). Indien voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk, kan aan volwaardige agrarische bedrijven vrijstelling worden verleend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het bouwperceel (onder afgifte van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten). In het bestemmingsplan is voor de bouw van een tweede bedrijfswoning een vrijstelling opgenomen. Om aan te tonen dat de woning noodzakelijk is zal aan een aantal in de Leidraad vermelde voorwaarden moeten worden voldaan. Eén voorwaarde heeft betrekking op het feit dat slechts éénmaal een (eerste of tweede) bedrijfswoning bij een bedrijf gebouwd zal kunnen worden. Door verkoop van de woning dan wel door splitsing van het bouwperceel of overige gronden zal deze voorwaarde (de zogenaamde dubbeltelbepaling) niet ongedaan gemaakt kunnen worden.

In de Leidraad wordt hierover het volgende vermeld:

“De dubbeltelbepaling voorkomt dat als een bedrijfswoning apart is verkocht, de verkopende agrariër wederom op hetzelfde bouwperceel recht heeft op een bedrijfswoning; bij verkoop van het gehele bouwperceel of uitsluitend het bij dat bouwperceel behorende losse land heeft de koper van dat losse land niet een recht op een nieuw bouwperceel.

Ook bij aanvragen voor een nieuw bouwperceel ten behoeve van een op zichzelf volwaardig bedrijf wordt een mogelijke dubbeltelsituatie betrokken. Op deze wijze wordt voorkomen dat de vestiging van een nieuw bouwperceel voor een nieuw volwaardig bedrijf het gevolg is van

een daaraan voorafgaande afsplitsing van een ander bouwperceel met beëindiging van een volwaardig bedrijf.”

Ligplaatsen voor woonschepen dienen zoveel mogelijk gevonden te worden in of aan de randen van de gebouwde omgeving. Ligplaatsen dienen aan de volgende maatstaven te voldoen, in die zin dat zij op een niet te grote afstand van een verzorgingscentrum (winkels, scholen) gesitueerd worden, een redelijke ontsluiting hebben (bereikbaar voor hulpdiensten en openbaar vervoer, een niet te grote concentratie vormen (de concentratie dient te passen in het landschapsbeeld, aan oevers worden gesitueerd met ruimte voor voorzieningen (parkeerruimte, tuin), worden aangesloten op nutsvoorzieningen (waterleiding, elektriciteit riolering, e.d.), de doorvaart ten behoeve van de beroepsvaart niet belemmeren en de doorstroomcapaciteit van de watergangen niet zodanig beperken dat aan het belang van waterhuishouding afbreuk wordt gedaan.

Voor de gebieden die in aanmerking komen voor ligplaatsen met woonschepen dient in het bestemmingsplan het al dan niet aanwijzen van een gebied tot ligplaats voor woonschepen gemotiveerd te worden. In de voorschriften dient niet alleen het maximum aantal ligplaatsen en de maximaal toelaatbare omvang van de woonschepen tot uitdrukking te komen, maar ook het toegelaten gebruik van de aanliggende oevers.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De polders aan de oostkant van Zuid-Kennemerland, aan de boorden van het Spaarne en de Liede, vormen de overgang tussen het landschap van de strandwallen en het veengebied. De polders worden doorsneden door de indrukwekkende forten en verdedigingslinies van de Stelling van Amsterdam.

De cultuurhistorische waarden zijn van belang voor de identiteit, de herkenbaarheid en het karakter van een gebied. Het is daarom van belang er ook in de toekomst zorgvuldig mee om te gaan.

Plangebied Schalkwijkerweg

In het bestemmingsplan wordt op verschillende manieren uitvoering gegeven aan het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid.

In de Verenigde Polders biedt het plan ruimte voor natuurontwikkeling en waterberging. Behoud van de openheid van het veenweidelandschap en waardering voor de opstreckende verkaveling van het slotenpatroon zijn bij inrichting belangrijke uitgangspunten. Ook worden recreatieve paden en bijbehorende voorzieningen rondom de Verenigde Polders mogelijk gemaakt. Binnen de randvoorwaarden die het streekplan daarvoor geeft wordt ruimte geboden voor functiewijziging.

Op deze manier wordt invulling gegeven aan de belangrijkste doelstellingen op het gebied van veiligheid, natuur- en ecologische waarden (uitvoering EHS) en een vitaal platteland.

Het aanwijzen van de Schouwbroekerplas voor elders uit de stad te verplaatsen woonschepen past binnen de criteria die de provincie hiervoor stelt. De locatie bevindt zich aan de rand van de stad, nabij voorzieningen. De Schouwbroekerplas kan ontsloten worden via de Noord- en de Zuid-Schalkwijkerweg. Op de precieze ontsluiting moet nog nader ingegaan worden in het kader van het wijzigingsplan.

BIJLAGE 5 DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. F. Baars, Orionweg 102, 2024 TG Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, afdeling Regiostimulering, Postbus2852, 1000 CW Amsterdam
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Sector Vergunningen, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg , Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
- Gemeente Heemstede, Postbus 352, 2100 AJ Heemstede
- Gemeente Haarlemmermeer, Raadhuisplein 1, 2132TZ Hoofddorp

BIJLAGE 8 VERWERKING INSPRAAKREACTIES

In deze bijlage zijn de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan verwerkt. Hierbij is de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds cursief weergegeven.

1. M.L.J. van Duijnhoven,

Tegen de aanleg van een fietspad in de Verenigde polders. Gevolg verstoring van het broedgebied. Beperkt recreatief medegebruik van de polder(rand) als fietspad betekent eerder het einde van het juist te beschermen gebruik van het gebied als broedgebied door de diverse vogels. Er zijn voldoende alternatieven te bedenken voor een directe verbinding met Molenwijk. Het verzoek is om in het noordelijk deel van het weidegebied ten noorden van de Lage Kadijk geen bestemming op te nemen met recreatieve waarden maar met natuurwaarden, zodat de aanleg van fietspaden etc. in dit gedeelte in het geheel niet wordt toegestaan.

Reactie gemeente:

Fietsen is al mogelijk gemaakt aan de randen van het gebied. Er is zelfs een fietsbrug over de Ringvaart aangelegd hiervoor. De bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden wordt passend geacht aan de rand van een woongebied. In het broedseizoen is het fietspad bij de Lage Kadijk afgesloten.

2. Mw. G.J. van Opzeeland-Veldhuizen,

Ik wil graag pleiten voor het stichten van het “Hofje van Oud Schalkwijk” op ons terrein aan de oostzijde van de weg t.o. nr. 40. Dit als eerbetoon en nagedachtenis aan de vele generaties boeren die hier in bloed zweet en tranen werkte. Er is grote behoefte aan seniorenwoningen.

Reactie gemeente:

Algemeen uitgangspunt voor het buitengebied is het tegengaan van nieuwe woningbouw. Wat bebouwingsmogelijkheden van bestaande woningen betreft is de beleidsvisie een belangrijk kader. Voorts biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor kleinschalige vormen van woningbouw op locaties die in aanmerking komen voor woningbouw.

3. J.A.M. Montanus,

Vermeld wordt dat ernstige immobiele verontreinigingen zijn aangetroffen in de ophooglaag. Als voorbeeld wordt genoemd Zuid Schalkwijkerweg 50. Ik ben eigenaar van dit perceel en niet op de hoogte van enig onderzoek. Waarschijnlijk wordt nr. 50a bedoeld, het terrein van de voormalige jachtwerf Beenders. Ik eis rectificatie.

Reactie gemeente:

De toelichting is hierop aangepast.

4. J.W.N. van Nes,

1. Onder “begrenzingsplan Noordzeekanaal Zuid”: reservaatgebied is een achterhaalde term. Hier zal een actueel standpunt moeten worden ingenomen. Het subsidieverhaal is niet aan de orde. Ik maak bezwaar tegen de suggestie hiervan. Agrarisch of natuur: beide is niet aanvaardbaar in verband met Brusselse regelgeving t.a.v. melkveehouderijbedrijven.

Reactie gemeente:

In de bijlage “Rijks- en provinciaal beleidskader” is melding gemaakt van het Gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid. Door dit plan is het begrenzingenplan Noordzeekanaal-zuid, waar in het voorontwerp bestemmingsplan nog melding van werd gemaakt, komen te vervallen. De toelichting is op dit punt dan ook aangepast. Op basis van de in het Gebiedsplan aangegeven “natuur ruime jas” status voor de Verenigde Polders is in het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de natuurfunctie te ontwikkelen. De meeste gronden zijn bestemd als “Landschappelijke doeleinden, natuurwaarde”. Gronden die nog gepacht worden en in gebruik zijn als agrarische grond, zijn bestemd als “Landschappelijke doeleinden, Weide”. Mocht sprake zijn van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering dan biedt de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om ook op deze gronden in de toekomst natuur te ontwikkelen.

2. Bij punt 2.7 onder Recreatie & Sport: ik ben tegen de aanleg van een nieuwe recreatieve route. Dat is niet gewenst voor de doelmatigheid van mijn bedrijf en ik voorzie schade aan vee en gewas. Voor de broedvogels is het einde verhaal.

Reactie gemeente:

Beoogd wordt een route aan te leggen langs de wijk Molenwijk. Deze route ligt noordelijker dan de gronden die in gebruik zijn voor het weiden van vee en heeft daarmee geen invloed op het doelmatig functioneren van het agrarische bedrijf.

3. Bij punt 2.8 Toekomstige ontwikkelingen: watercompensatie in de Verenigde Polders. Dit is geen beleid. Enerzijds acht u een agrarisch bedrijf wenselijk en vervolgens gaat u schillen tbv allerlei andere facetten. Het isoleren van het Spaarne en de Ringvaart om gebiedseigen water vast te houden getuigt ook van gebrek aan deskundigheid.

Reactie gemeente:

Zowel in het Structuurplan Haarlem 2020 als in het Integraal Waterplan Haarlem zijn de Verenigde Polders aangewezen als zoeklocatie voor waterberging. Daarmee is het mogelijk inzetten van deze polders voor het opvangen van water beleidsmatig verankerd. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van het agrarische bedrijf en het gebruik van gronden in de Verenigde Polders voor het weiden van vee. Daar waar dit namelijk aan de orde is, hebben de gronden de bestemming “Landschappelijke doeleinden, weide”. Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid voor waterberging niet geboden (het verbreden van watergangen is wel toegestaan maar dit is niet hetzelfde als piekberging). Het isoleren van gebiedseigen water heeft te maken met een waterkwaliteitsdoelstelling. Hemelwater is schoner dan het boezemwater van het Spaarne en de Ringvaart. Hier zit namelijk fosfaat en nitraat in, in hemelwater daarentegen niet. Door hemelwater in de Verenigde Polders vast te houden hoeft geen of minder boezemwater ingelaten te worden; dit komt de waterkwaliteit in het gebied ten goede.

4. Bij punt 2.8 Verenigde Polders: hier wordt het landschapsbeheerplan aangehaald; dit is niet relevant voor de Verenigde Polders door de aanwezigheid van het Spaarne en de Ringvaart. Daarbij nog in gedachte de dikte van de veenlaag. De conclusie ten aanzien van het grondwater moet dan ook betwijfeld worden.

Reactie gemeente:

Het Spaarne en de Ringvaart behoren tot het regionale boezemstelsel. Dit staat los van het watersysteem van de Verenigde Polders.

5. In het Integraal Waterbeheerplan Haarlem wordt geopperd de Verenigde Polders als zoekgebied voor piekberging te verklaren. Dit is m.i. door de provincie als ongewenst aangemerkt.

Reactie gemeente:

De provincie Noord-Holland heeft in de partiële streekplanherziening "Ruimte voor Water" enkele niet-grootschalige zoeklocaties voor waterberging laten vervallen, waaronder de Verenigde Polders. Dit betekende echter niet dat de provincie tegen het aanwijzen van dit gebied voor waterberging was. Met betrekking tot de Haarlemse situatie heeft de provincie het volgende aangegeven: "Voor deze en/of aangrenzende gebieden is de regionale en/of stedelijke wateropgave bekend. Deze wateropgave wordt in het Waterplan vastgelegd. Voor de wateropgaven in deze gebieden is een grootschalige waterberging niet nodig. In beginsel kunnen deze wateropgaven fijnmazig worden opgelost."

6. Bij punt 4.1. "bebouwing langs de Noord-Zuid Schalkwijkerweg", wordt het wenselijk geacht het jaagpad in zuidelijke richting door te trekken. Ik maak hier bezwaar tegen omdat het gaat over agrarische grond. U geeft aan dat er parkeerproblemen zijn maar geeft niet aan hoe en waar.

Reactie gemeente:

Indien het bedrijfsterrein aan de zuidzijde van het plangebied vrijkomt voor herontwikkeling, is het uit oogpunt van recreatie wenselijk om het Jaagpad richting het zuiden door te trekken, direct langs het Spaarne. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Haarlem en zijn niet in gebruik voor agrarische doeleinden. Om een wandelpad mogelijk te maken hebben de betreffende gronden de bestemming "Landschappelijke doeleinden", met de specificatie "recreatieve waarden".

Ten aanzien van het parkeren is in de toelichting niet gesproken over problemen, maar over het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein indien sprake zou zijn van functiewijziging bij bovengenoemde bedrijfslocatie.

7. Ik maak bezwaar tegen het omzetten van jachtwerven naar kleinschalige woningbouw. Juist hier zouden zichtlijnen versterkt kunnen worden.

Reactie gemeente:

Het één sluit het ander niet uit. Op de plankaart is de locatie met wijzigingsbevoegdheid 3 voorzien van de aanduiding "zichtlijn". Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid dient een zichtlijn gecreëerd te worden tussen het Spaarne en de Verenigde Polders.

8. Ik ben tegen het verbreden van de hoofdwatgang daar dit ten koste gaat van agrarische grond maar ook omdat niet duidelijk wordt wat het doel is. De ene keer gaat het om een ecologische doelstelling, welke voor een hoofdwatgang ongewenst is vanwege waterafvoer, de andere keer gaat om waterafvoer, maar daarin voldoet de watgang al.

Reactie gemeente:

Het vergroten van het waterbergend vermogen in de Verenigde Polders is een algemene doelstelling. Hoe groter het waterareaal, hoe meer gebiedseigen (schoon) polderwater in het

gebied vastgehouden kan worden en des te minder water uit het (minder schone) boezemstelsel ingelaten te hoeft worden. De waterkwaliteit in de polder kan op deze manier toenemen. Waar nieuw water aangelegd zou moeten worden, is in het bestemmingsplan niet aangegeven. Binnen diverse bestemmingen is nieuw water wel mogelijk gemaakt. De exacte plek zal bepaald worden aan de hand van het geactualiseerde inrichtingsplan voor de Verenigde Polders.

9. Bij punt 5.4 Economische uitvoerbaarheid natuurontwikkeling in de Verenigde Polders is niet op waarheid gestoeld.

Reactie gemeente:

De betreffende tekst is geactualiseerd aan de hand van het Gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid (Begrenzings Programma Beheer).

10. In artikel 12, pagina 22, staat niets over begrazing.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden (art. 12) staat natuurontwikkeling voorop. Het weiden van vee is uit ecologisch oogpunt niet verenigbaar met natuurontwikkeling. Gronden die binnen de Verenigde Polders in het bezit zijn van de gemeente Haarlem en niet (meer) verpacht zijn, zijn bestemd ten behoeve van natuurontwikkeling. Overige gronden binnen de Verenigde Polders zijn specifiek bestemd voor het weiden van vee (Lw).

11. Artikel 13 is te eng omschreven om hier iets mee te kunnen in de moderne landbouw. Denk aan verkoop aan huis van agrarische producten, boerencamping. Ook wil ik het bouwblok vergroot zien om een tweede bedrijfswoning te realiseren.

Reactie gemeente:

De verkoop van agrarische producten ligt in het verlengde van de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij vormt de verkoop van bijvoorbeeld kaas een ondergeschikt bestanddeel van het agrarische bedrijf. Om die redenen is het specifiek opnemen van dergelijke activiteiten binnen de bestemmingsregeling irrelevant. In de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid is bepaald dat in dergelijke gevallen de agrarische bestemming volstaat.

Een camping, ofwel een vorm van verblijfsrecreatie, achten wij vanuit milieuoogpunt niet op zijn plaats op het perceel van een veehouderij zelf. In de graslanden van de Verenigde Polders is een dergelijke functie wat ons betreft niet verenigbaar met de doelstelling om de openheid van dit landschap te waarborgen en de natuurdoelstelling op lange termijn. Een tweede bedrijfswoning is alleen mogelijk op basis van een vrijstelling. Ook op dit punt is de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid leidend.

12. Artikel 14 lid 5 no. 2 svp toevoegen dat het ook mogelijk moet zijn in het kader van bedrijfsovername.

Reactie gemeente:

De in artikel 14 lid 5 sub 2 geformuleerde voorwaarden zijn overgenomen uit de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid. Voor de bestemmingsregeling is de limitatieve opsomming uit de Leidraad leidend.

13. Agrarisch bouwblok bij nr. 51 vergroten en het bebouwingspercentage van 50% is te beperkt. Op die manier kan mijn bedrijf zich niet verder ontwikkelen.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van het vergroten van de economische potenties van het agrarische bedrijf is het bebouwingspercentage verruimd. De plankaart is hierop aangepast.

14. Ik heb bezwaar tegen het vervallen van het agrarisch bouwblok ter hoogte van nr. 38. Niet dat ik meerdere agrarische bedrijven als een optie zie, maar misschien in de toekomst.

Reactie gemeente:

De natuurdoelstelling en het bieden van ruimte voor piekberging is niet meer verenigbaar met het gebruik van de gronden (gelegen in het noordelijk deel van de Verenigde Polders) ten behoeve van de agrarische functie. Gronden die in het bezit zijn van de gemeente Haarlem en niet (meer) verpacht zijn, zijn bestemd voor de natuurfunctie.

15. Ik heb bezwaar tegen het vernatten in de polder in verband met de gezondheid van mijn vee.

Reactie gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie sub 3.

16. Bij recht ruimte reserveren voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning. Door middel van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning kan de gemeente het bedrijf een krachtige impuls geven.

Reactie gemeente:

Gelet op hetgeen is bepaald in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid passen wij de voorschriften op dit punt niet aan. Een tweede agrarische bedrijfswoning blijft alleen mogelijk middels een vrijstelling.

5. T.C.M. Brouwer,

1. Ik heb bezwaar tegen het plan om naast perceel 7 en tegenover 7A een woning te bouwen van het type twee onder een kap.

Op het te ontwikkelen perceel staat bestaande bebouwing (veestal) dat in het voorontwerp bestemmingsplan wordt vervangen door woningen met een volume van meer dan tweemaal de huidige bebouwing. Verdwijning van het vrije uitzicht.

Reactie gemeente:

De plankaart is in die zin aangepast dat de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt. Teneinde het vrije uitzicht te bewaren zijn de bouwpercelen naar de zijgrenzen van de kavel verschoven en is de voorgevelrooilijn verlegd naar achter.

2. Er is toegezegd dat ik een extra woning zou kunnen bouwen op mijn perceel 7A

Eén en ander zou in de beleidsvisie worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Op 6 februari 2001 is de beleidsvisie behandeld in de raadscommissie. De commissie verzocht te onderzoeken of de bouw van een tweede woning op dit perceel mogelijk zou zijn. Na onderzoek heeft de toenmalige wethouder schriftelijk bevestigd dat een tweede woning tot een maximum van 100 m² met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter in de beleidsvisie zou worden opgenomen.

In 2002 is bouwvergunning verleend middels een artikel 19 WRO procedure voor de uitbreiding van de bestaande woning met een oppervlakte van 35 m². Dit betekent dat, mede gelet op de grootte van de kavel, nu nog een woning gerealiseerd kan worden van 65 m².

6. P. van Opzeeland,

1. Aan de westkant van de werf is een sloopshelling en afsputplaats gevestigd. Dit past niet in de bestemming "Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden".

Reactie gemeente:

De sloopshelling past binnen de bestemming. De afsputplaats is op de plankaart met een aanduiding aangegeven.

2. Over de volle breedte van het terrein zijn aanlegplaatsen en een jachthaven opgenomen. Dit lijkt niet te passen in de bestemming water want daar is het verboden om een schip/vaartuig aan te leggen.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming Water zijn andere bouwwerken mogelijk zoals steigers. Het gebruik van de bestemming water voor een woonschepenligplaats is inderdaad strijdig. Dit is alleen mogelijk bij de bestemming Woonschepenligplaats. Aanlegplaatsen voor recreatief gebruik passen binnen de bestemming water.

3. Onder de bedrijfsactiviteiten van de Haarlemse Jachtwerf vallen naast de activiteiten genoemd in de definitie van jachtwerf ook activiteiten die behoren tot een recreatief bedrijf, caravan- en vouwwagenopslag, verhuur en detailhandel. Ik verzoek u hiervoor een artikelomschrijving op te nemen. Tevens zou ik de kleine bedrijven die nu op de werf gevestigd zijn in de gelegenheid gesteld zien hun innovatieve activiteiten uit te kunnen blijven voeren.

Reactie gemeente:

Caravan- en vouwwagenopslag, en verhuur is niet gewenst binnen deze bestemming. Detailhandel is mogelijk voor zover gelieerd en ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Overige bedrijvigheid is toelaatbaar mits het past binnen de bestemming. In een bijlage bij de voorschriften zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen die gehanteerd dienen te worden wanneer gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid.

4. Het terrein Van Opzeeland aan de oostzijde van de Zuid Schalkwijkerweg heeft in het geldende bestemmingsplan een actieve en passieve recreatieve bestemming. Dit terrein heeft al 30 jaar geen agrarische bestemming en is in tegenstelling tot de weide eromheen niet

geschikt voor weide vanwege de hogere grondslag. Ik verzoek u mij in de gelegenheid te stellen het terrein te blijven gebruiken.

Reactie gemeente:

De betreffende gronden zijn inderdaad nooit bestemd of gebruikt geweest ten behoeve van de agrarische functie. De bestemming Lw zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan is om die reden dan ook gecorrigeerd. Echter, het gebruik van de gronden ten behoeve van een jachtwerf en bijbehorende activiteiten (het stallen van aanhangers) past niet in het landschappelijke beeld van de Verenigde Polders. Om die reden is de bestemming Landschappelijke doeleinden gehandhaafd, maar met de specificatie "natuurwaarden (Ln)".

5. Het perceel van de zeeverkenner, mijn burens, overlapt in het voorontwerpbestemmingsplan met de bestemming "Recreatieve doeleinden, clubgebouw" het haventerrein van de jachtwerf. Ook bevindt zich hier een recreatiewoning.

Reactie gemeente:

De plankaart is op alle bovengenoemde punten aangepast.

6. In het huidige bestemmingsplan is een bebouwingspercentage opgenomen van 80%. Dit is nu teruggebracht naar 50%. Hoewel ik gelukkig ben met de W3, compenseert deze uitbreiding het verlaagde bebouwingspercentage niet.

Reactie gemeente:

De plankaart is hierop aangepast. Overigens geldt in het huidige bestemmingsplan het bebouwingspercentage van 80% voor het noordelijk deel (bestemming jachtwerf) van het terrein. Voor het zuidelijk deel (bestemming verzorgend bedrijf) geldt een bebouwingspercentage van 50%. In dit bestemmingsplan geldt voor het gehele terrein de bestemming bedrijfsdoeleinden, watersport. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid is een percentage van 56% opgenomen teneinde de openheid van het gebied te waarborgen.

7. In het voorontwerp wordt gesproken over een 20 tal nieuw te realiseren woningen. Na nadere gesprekken zijn de uitgangspunten van de gemeente verwerkt en gerespecteerd met als resultaat de mogelijkheid voor minimaal 22 woningen.

Reactie gemeente:

Bij de opstelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is besloten uit te gaan van bebouwingspercentages voor de woonfunctie en de bedrijfsfunctie. Dit biedt flexibiliteit ten aanzien van een concreet ontwerp dat in het kader van een wijzigingsplan gemaakt dient te worden.

8. W3: in het voorontwerp is 2700 m² bedrijfsoppervlakte opgenomen. Wij verwachten ca. 2000 m² nodig te hebben voor de nieuwbouw.

Reactie gemeente:

Zie de reactie sub 7.

9. In het voorontwerp is een goothoogte van maximaal 3,5 meter opgenomen t.b.v. de woonfunctie. Voor het nieuwbouwplan is minimaal een goothoogte nodig van 4,5 meter.

Reactie gemeente:

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden behorend bij deze wijzigingsbevoegdheid is ruimte geboden voor bebouwing die op het water gebouwd kan worden, zodat eventuele boten onder de bebouwing aangemeerd kunnen worden. Op die manier kan er een duidelijke wisselwerking ontstaan tussen de woonfunctie en het (te creëren) water.

10. Hoe dient te worden omgegaan met de zichtlijn welke met een pijl (langzaamverkeersroute) van oost naar west over de volledige breedte van de jachtwerf is aangemerkt. Heeft de langzaamverkeersroute een openbaar karakter. Is er een verplichting overpad te verlenen. Mag ik de langzaamverkeersroute tijdelijk afsluiten. Staat de locatie van de zichtlijn en langzaamverkeersroute vast of mag daarmee geschoven worden.

Reactie gemeente:

Het gaat hier om een indicatieve zichtlijn. Deze blijft gehandhaafd. De langzaamverkeersroute komt te vervallen omdat het hier om privé-terrein gaat.

7. Mulder van Tussenbroek,

Bezwaar is ingediend namens mevrouw C.L. Mörgeli-Van Opzeeland, Müllistrasse 10, Hausen am Albis, Zwitserland. Zij is mede-eigenaar van het perceel tegenover Zuid – Schalkwijkerweg 39. In het huidige bestemmingsplan heeft het de bestemming “actieve en passieve recreatie” en in het voorontwerp de bestemming “Landschappelijke doeleinden, weide”. Dit beperkt de mogelijkheden voor de toekomst. Door de bestemmingswijziging zal dit tot een ernstige waardedaling van het perceel leiden.

Reactie gemeente:

De bestemming van het perceel is afgestemd op het karakter van de Verenigde Polders, de in diverse nota's vastgelegde beleidsuitgangspunten voor dit gebied en de bestemming van de aangrenzende percelen.

De Wet Ruimtelijke Ordening stelt belanghebbenden in de gelegenheid om een planschadeclaim in te dienen wanneer zij menen daar recht op te hebben. Dit is geregeld in artikel 49 WRO.

8. Raphaelstichting

Horecadoeleinden: zijn ondersteunende nevenfuncties op maatschappelijk en cultureel gebied mogelijk? We denken ook aan ateliers en expositieruimte en aan wijk- en buurtondersteuning. We zouden graag zien dat u nagaat of een dergelijke verzameling van functies past in het nieuwe bestemmingsplan of in de voorschriften kan worden opgenomen. Ook zou een beheerderswoning moeten worden opgenomen. Volgens de studie van De Koning en Vissers architecten zou de bijbehorende hoogte tenminste 15 meter moeten zijn.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt is een horecavoorziening die een toegevoegde waarde heeft voor het recreatieve karakter van de Groene Zoom. De horecafunctie is juist opgenomen ter versterking van de recreatieve functie van de Spaarneoever. Buurt- en wijkvoorzieningen

achten wij meer op hun plaats in de woonbuurt, ter versterking van de leefbaarheid in de buurten.

Een (beheerders)woning achten wij voor een dergelijke kleinschalige voorziening niet op zijn plaats. Een hoogte van 15 meter sluit niet aan bij de overwegende bouwhoogte langs de Schalkwijkerweg en voor een enkelvoudige horecavoorziening is deze hoogte ook niet nodig.

9. A. de Kruijf,

1. Er moet een modernere invulling aan de bestemming gegeven worden. Momenteel zijn nog maar 2 van de 17 volkstuinten in gebruik als volkstuin. De functie tuinieren is achterhaald. Er wordt gebeeldhouwd, geschilderd, getekend etc. en tuinieren in de vorm van bloemeteelt. Er is meer dan 45000 euro besteed om ons van de tuin af te krijgen!

Reactie gemeente:

Het tuinieren en kweken van gewassen past binnen de uitstraling van de Groene Zoom. Wij zijn voorstander van het vergroten van de toegankelijkheid en daarmee het recreatief medegebruik van volkstuincomplexen, niet van het toelaten van activiteiten die strikt genomen niets met volkstuinten te maken hebben.

2. Er moet ook gewoond kunnen worden. Wij hebben een woonvergunning op naam en hebben 12 jaar op de tuin gewoond.

Reactie gemeente:

Volkstuincomplexen zijn niet bedoeld voor de woonfunctie. Het gaat hier om recreatieve functies gelegen in de Groene Zoom van Schalkwijk.

3. Bouwwerken van 1 meter hoog mogen tot 40 m². Spreekt lid 5 dit dan niet weer tegen.

Reactie gemeente:

Met deze bouwwerken wordt bedoeld op het mogelijk maken van boogkassen.

4. 25 m² bouwoppervlak per 300 m² grondoppervlak: een aantal percelen is kleiner. Dus afgelopen met de bouw.

Reactie gemeente:

De voorschriften zijn op dit punt aangepast. Bij percelen die kleiner zijn dan 300m² is ook bebouwing toegestaan, zij het in verhouding tot de totale omvang van het perceel.

5. 3 meter hoog. Wat is er voor bezwaar tegen om dit 4 meter te maken.

Reactie gemeente:

De hoogte van 3 meter wordt gehandhaafd. Deze hoogte past binnen de openheid die voor dit gebied wordt nagestreefd. Wel wordt een bijzondere vrijstellingsbepaling opgenomen waarbij uitbreiding met 10% mogelijk is.

5. Gemeenschappelijk gebouw voor sanitaire/opslag voorzieningen. Hier wordt geen gebruik van gemaakt want de percelen zijn allemaal eigen grond.

Reactie gemeente:

Een gemeenschappelijk gebouw wordt binnen de bestemming mogelijk gemaakt. Het is geen verplichting om e.e.a. te realiseren.

6. Vaak horen we dat de doorkijk naar het Spaarne bewaakt moet worden. De meesten op de tuinen hebben dit gedaan met als gevolg dat wij nu tegen de hogere schuttingen, schuren en woonboten aankijken.

Reactie gemeente:

Speciaal voor erfbebouwing bij woonschepen heeft de gemeente Haarlem richtlijnen opgesteld die verwerkt worden in bestemmingsplannen. Het waarborgen van het zicht op het water heeft bij het opstellen van de richtlijnen een belangrijke rol gespeeld.

In de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden is voor de woonschepen een maximale hoogte opgenomen van 1 meter t.b.v. erfafscheidingen. Bijgebouwen mogen een hoogte van maximaal 2,50 meter hetgeen altijd nog lager is dan de goot- en nokhoogte die voor het volkstuintencomplex is opgenomen. De beleving van het open landschap heeft niet alleen betrekking op het zicht op het Spaarne maar ook op het zicht op volkstuinten en daarachter gelegen grasland.

7. Lid 5: zijn a,b, c, niet vergezocht.

10% verharding, waarom moet iedereen zijn terras en/of paden afbreken. Maak er 25% van!

Reactie gemeente:

De aanlegvergunning voor oppervlakteverhardingen is komen te vervallen. Indien onverharde gronden met een oppervlak van 500 m² of meer worden verhard, is daarvoor een keurvergunning nodig van het hoogheemraadschap van Rijnland.

10. C.T.M van der Zalm en D. Hamel,

Bezwaar tegen de W2 bestemming.

Niet is opgenomen een overpad tussen het Jaagpad en de Zuid Schalkwijkerweg ter hoogte van nummer 50. Wethouder Visser heeft toegezegd te onderzoeken of een overpad mogelijk was ivm goede bereikbaarheid van hulpverleners. In de huidige situatie zijn acute hulp of levensreddende acties pas mogelijk na 450 meter lopen.

Reactie gemeente:

Wat de wijzigingsbevoegdheid betreft zie de gemeentelijke reactie sub 11.

Het bestemmingsplan is niet het geëigende middel om recht van overpad af te dwingen bij particulieren. Binnen de bestemming is de aanleg van paden wel toegestaan. Wel wordt in het kader van het bestemmingsplan gestreefd naar verbindingen tussen Jaagpad en Schalkwijkerweg. Dit is bijvoorbeeld het geval ter hoogte van Zuid Schalkwijkerweg 44. Deze is als aanduiding op de plankaart opgenomen. De mogelijkheid van realisering hangt af van onderhandelingen met de grondeigenaar.

11. Mw. J.A. Wagemaker,

1. Wat wordt precies bedoeld met doorzicht en welke worden nagestreefd en is dit niet tegenstrijdig met de vele bebouwingsmogelijkheden met name waar sprake is van bedrijfsinkrimping en/of beëindiging.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan streeft ernaar om de bestaande doorzichten te behouden. Op de plankaart staan drie zichtlijnen aangegeven. Toename van de bebouwingsmogelijkheden bij inkrimping of beëindiging wordt niet toegestaan.

2. Is het reëel dat binnen de periode van het vast te stellen bestemmingsplan voldoende financiële middelen voorhanden zijn om de Schouwbroekerplas te saneren. In het plan zijn de financiën niet aangegeven. Als die middelen niet voorhanden zijn is het dan reëel de W4 en dus ook de W2 te handhaven. Waarom is de W2 niet van toepassing op de overige woonschepen. Vindt u het reëel woonschepen en haar bewoners naar believen te verslepen wanneer u dat beter uitkomt.

Reactie gemeente:

Legale woonschepen waren in het voorontwerp bestemmingsplan al positief bestemd.

De wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen impliceerde geenszins dat sprake zou zijn van een actieve verplaatsing. Wel werd de mogelijkheid opengehouden om bij (vrijwillige) verplaatsing, bijvoorbeeld naar de Schouwbroekerplas, de bestemming Woonschepenligplaats te wijzigen in de bestemming Water.

Vrijwillige verplaatsing is echter alleen reëel indien de Schouwbroekerplas daadwerkelijk geschikt blijkt te zijn als locatie voor woonschepen. Zolang er geen concreet wijzigingsplan is, met economische en milieutechnische onderbouwing, is hierover geen zekerheid te geven. Om die reden is besloten eerst de concrete ontwikkelingsmogelijkheden voor de Schouwbroekerplas te onderzoeken in het kader van een wijzigingsplan. Om die reden is de wijzigingsbevoegdheid voor de deze locatie gehandhaafd.

De wijzigingsbevoegdheid voor de woonschepen is in dit bestemmingsplan komen te vervallen. De woonschepen zijn positief bestemd met behulp van op de plankaart opgenomen zones. Iedere zone is bestemd voor een maximum aantal woonschepen, conform de huidige, vergunde situatie. Door de afzonderlijke woonschepen niet exact in te tekenen biedt het bestemmingsplan flexibiliteit ten aanzien van de exacte ligging.

4. U wekt de intentie het landelijk karakter zoveel mogelijk te beschermen. Waarom biedt het plan dan zoveel mogelijkheden voor verdichting.

Reactie gemeente:

Het gebied wordt niet verdicht. Bij herontwikkelingslokaties geldt als strikte randvoorwaarde dat het bebouwd oppervlak niet toeneemt.

5. Waarom staat u vergroting en uitbreiding van bestaande bebouwing dan zo ruim toe. Waarom streeft u bij bedrijfsbeëindiging c.q. beperking na om de vrijkomende ruimte vol te bouwen met woningen. Is het opnieuw aanleggen van een boomgaard, moestuin geen betere optie.

Reactie gemeente:

De bebouwingsmogelijkheden die per kavel worden gegeven, zijn overgenomen uit de bij de beleidsvisie voor de Schalkwijkerweg opgestelde kaart.

Bij bedrijfsbeëindiging in landelijk gebied is op basis van het provinciale streekplan functiewijziging mogelijk naar kleinschalige vormen van wonen, werken en recreëren.

Aangezien het bebouwde oppervlak niet mag toenemen, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er niet meer bebouwing mag komen dan op basis van vigerende bestemmingsplannen is toegestaan en/of dan in het verleden vergund is.

Het veranderen van een bedrijfslocatie in alleen een boomgaard achten wij niet economisch haalbaar.

6. Wat zijn watergerelateerde woningen.

Reactie gemeente:

De toelichting is hierop aangepast. Het gaat om waterwoningen, opgenomen in de begripbepalingen.

12. Fibbe Advocaten,

Bezwaar namens de heer Berkhout, Zuid Schalkwijkerweg 46D

Het verzoek is om de huidige bestemming van perceel Y 562 (jachthaven met bijbehorend terrein) te handhaven zodat alsnog vergunning kan worden verleend voor de bouw van een bijgebouw op gronden met de bestemming Wonen (perceel Y515)

Reactie gemeente:

De huidige botenloods is betrokken bij het hoofdgebouw (bestemming wonen). Er kan alsnog een bijgebouw worden opgericht op de bestemming Erf.

13. P.N. Zwart,

In het vigerende bestemmingsplan mag ik aan de achterzijde van mijn woning tot 8 meter uitbouwen. In het voorontwerp is dit gereduceerd tot de helft. Graag zou ik aan de zuidzijde de mogelijkheid krijgen om mijn woning met 3 meter uit te breiden.

Reactie gemeente:

Het bebouwingsvlak is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uitgebreid. Binnen de bestemming erf is het mogelijk om aan- en uitbouwen te realiseren tot een diepte van 2,5 meter. De bouwmogelijkheden worden niet beperkt.

14. D. Arons/P. Kraay,

Bezwaar tegen de W2 bestemming en wel om de volgende redenen:

Waardevermindering van bezit, investering die niet door de gemeente wordt gedaan (zoals kadevoorzieningen), kosten van het verplaatsen, verleende ligplaatsvergunning in 1953, de Schouwbroekerplas is zwaar vervuild en het zicht op het Spaarne is ruimschoots aanwezig.

Reactie gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie sub 11.

15. Adine Engelman,

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel mede een atelier bestemming. In het voorontwerp mag slechts 35% of 50 m² voor een beroepsuitoefening aan huis of vrij beroep besteed worden. Ik word beperkt in mijn mogelijkheden.

Reactie gemeente:

De plankaart is voorzien van een aanduiding en de voorschriften zijn hierop aangepast. De huidige bebouwing (die in 1992 is gedoogd en gelegaliseerd) stemt niet overeen met het voorontwerp bestemmingsplan. Aan de hand van de luchtfoto is de huidige bebouwing opnieuw ingetekend.

16. J. Kools,

1. Artikel 11, Landschappelijke doeleinden recreatie (Lr): bebouwing bij woonschepen heeft een andere functie dan recreatieve waarde. Het is beter om de bestemming erf te geven. Immers we betalen hiervoor precario.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming Lr is erfbebouwing bij de bestemming Woonschepenligplaats toegestaan.

2. De bouwvoorschriften voor schuren is ondermaats. De gestelde maximum hoogte van beplanting is onaanvaardbaar. Inbreuk op privacy. De gemeentelijke wet en regelgeving stelt dat deze erfafscheidingen niet zijn toegestaan bij woonschepen omdat een woonschip geen woning is. De wetgeving zegt dat woonschepen wel aangemerkt kunnen worden als woonvorm.

Reactie gemeente:

Deze bouwvoorschriften worden in Haarlem gehanteerd voor woonschepen. Erfafscheidingen zijn toegestaan tot 1 meter hoogte teneinde het open karakter van dit specifieke gebied te bewaren.

Een woonschip is inderdaad een erkende woonvorm maar een woonschip valt niet onder de bepalingen van de woningwet.

3. Aanlegvergunning, art. 11 lid 5: kleinschalig aanleggen van looppaden doet geen afbreuk aan de landelijke recreatie.

Reactie gemeente:

De aanlegvergunning voor het aanbrengen van oppervlakteverharding is komen te vervallen.

4. Bezwaar tegen W2: Er is nog voldoende doorkijk. De Schouwbroekerplas is vervuild. Waarom heeft de gemeente gekozen voor de duurdere stalendamwand op de W2 locatie als deze alleen maar beschikbaar zou moeten zijn voor recreatie. De W2 zou uit het bestemmingsplan gehaald worden volgens een medewerkster van de gemeente. Het is onjuist een waterwoning anders te bestempelen.

Reactie gemeente:

Zie het gemeentelijk commentaar sub 11.

17. G.F. Herlaar,

Het creëren van een recreatieve zoom rond de gehele Verenigde Polders draagt niet bij aan de doelstelling dat het gebied haar functie als landbouw/vogelbroedgebied dient te behouden. Het verkleint de Verenigde Polders alleen maar. Er zijn al genoeg recreatieve voorzieningen in het gebied.

Reactie gemeente:

Het aanleggen van recreatieve routes in het buitengebied vergroot de recreatiemogelijkheden voor de stedeling. De beoogde route is juist aan de rand van het veenweidegebied bedacht om het gebied zoveel mogelijk als eenheid te kunnen laten functioneren. Op deze manier ontstaat ruimte voor een natuurgebied dat weliswaar niet toegankelijk is, maar dat wel ervaren kan worden door wandelaars en fietsers.

18. G. Klomp/D. Klomp-Prins,

Bezwaar tegen W2: wij willen volkomen gelijkwaardig behandeld worden als bewoners van woningen. Dus geen discriminatie maar weg met W2.

Reactie gemeente:

Zie ons commentaar sub 11.

19. A.C.W. Stokman van Steijnen, en J.M. Stokman,

1. Wij maken bezwaar tegen het feit dat nr. 38a een woonbestemming krijgt, tenzij de nieuw te bouwen woning op 8 meter afstand van onze ligboxenstal is verwijderd. De grond is eigendom van de gemeente. U gelieve deze bepaling op te nemen bij de verkoopomschrijving.

Reactie gemeente:

De woning is op de plankaart ingetekend conform de beleidsvisie voor de Schalkwijkerweg. Wij zijn ons bewust van de aanwezigheid van de stal. Deze zal, zoals privaatrechtelijk overeengekomen, op termijn verdwijnen. Daarbij is het reëel om aan te nemen dat de schuur binnen de planperiode al verdwijnt. Zolang de schuur er nog staat zullen wij bij verkoop van het aangrenzende perceel privaatrechtelijk regelen dat het bebouwen van het perceel niet zondermeer mogelijk is.

2. Zuid Schalkwijkerweg 30a: de op de plankaart opgenomen 10% bebouwing van bijgebouwen doet geen recht aan de legale huidige situatie. Er staat een stenen loods van 200 m² die bedrijfsmatig gebruikt wordt. In de beleidsvisie is eea wel juist opgenomen.

Reactie gemeente:

De plankaart is op dit punt aangepast.

3. Het bedrijfsmatige gebruik van de loods achten wij niet in overeenstemming met het karakter van de Schalkwijkerweg. Het voorstel is om op nr. 30a twee woonbestemmingen van kracht te laten zijn. Voorbeelden waar dat ook gebeurd is: Zuid Schalkwijkerweg 57, nr. 52/53 en 28.

Reactie gemeente:

Bedrijfsmatig gebruik van de loods is strijdig met het voorontwerp bestemmingsplan. Wij zijn bereid om de loods als woonbestemming op te nemen en de huidige kleine woning, voorheen stal, op te nemen in de erfbestemming. Uitbreiding van het aantal woningen in het buitengebied is strijdig met het streekplan. Nr. 57 was al in de beleidsvisie opgenomen en het betreft hier een groot perceel met sanering van bestaande bebouwing. Nr. 52/53 betreft geen uitbreiding van het aantal woningen. Nr. 28 valt binnen de stedelijke contour en betreft het slopen van een manege t.b.v. 2 woningen. Wanneer tot sanering wordt overgegaan zijn wij bereid een groter bebouwingsvlak op te nemen. De plankaart wordt hierop aangepast.

4. Zuid Schalkwijkerweg 30: Binnen het bestaande bouwvlak bevinden zich reeds 2 woonruimten. Ten behoeve van sanering van een woning en met behoud van de houten schuur wordt om een andere verkaveling verzocht.

Reactie gemeente:

Wij kunnen ons vinden in een andere verkaveling, met als uitgangspunt dat de houten schuur behouden blijft. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt hechten wij hier waarde aan.

20. Borgstichting,

Wij zijn gevestigd op het voormalig paswerkerterrein. Onze tuin is in het bestemmingsplan als weg ingetekend. Daar hebben wij bezwaar tegen.

Verder zijn in het verleden toezeggingen gedaan om 5 parkeerplaatsen te realiseren

Reactie gemeente:

De plankaart is aangepast. De tuin valt onder de bestemming Erf en parkeerplaatsen zijn mogelijk binnen de in het plan opgenomen bestemming verkeersdoeleinden en verblijfsgebied.

21. Zuiderhoek,

1. Art. 32 overgangsbepalingen: in 1999 is een nieuwe damwand geslagen en de gemeente heeft toegezegd dat de oude schuren zonder vergunning mochten worden vervangen. Deze mondelinge toezegging is m.i. nog steeds van kracht en er zouden als nog vergunningen verleend moeten worden voor de bestaande schuren.

Reactie gemeente:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is geen bebouwing mogelijk. De reeds aanwezige bebouwing valt reeds onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan. In het voorontwerp wordt volgens vast beleid bebouwing mogelijk gemaakt.

2. De tuinen naast de woonschepen moeten niet vallen onder een recreatieve bestemming. Er moeten gewoon paden kunnen worden aangelegd en schuttingen tot 2 meter hoog. Wij hebben ook recht op privacy

Reactie gemeente:

Normaliter zou inderdaad een erfbepaling worden opgenomen bij woonschepen. De bebouwingsmogelijkheden die hier worden toegestaan vormen vast beleid voor bebouwing bij woonschepen met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte beperkt wordt tot 1

meter. Dit heeft alles te maken met de wens om de openheid van dit specifieke gebied te behouden.

3. De W2 moet eruit. Slechts 10% van de Spaarneoever is woonschepenligplaats. Er is voldoende recreatie. Men sloopt ook geen woningen voor recreatie.

Reactie gemeente:

Zie het commentaar sub 11.

22. R.M.F. Kniese,

W2 moet eruit. In het verleden heeft de provincie zelf ligplaatsvergunningen afgegeven met procedures tot aan de Raad van State. En nu zou e.e.a. in strijd met het streekplan zijn en moeten de schepen buiten de contour verdwijnen. Het ligplaatsvergunningen beleid is overgenomen door de gemeente die nu plotseling in het bestemmingsplan roomser dan de paus dit streekplan aanhaalt om 9 woonschepen in de onzekerheid te brengen en ook schade door waardevermindering. En waarom heeft de laatste ark geen W2 bestemming.

Reactie gemeente:

Zie het gemeentelijk commentaar sub 11.

23. R.H. Berrevoets,

Woonbootbewoners mogen heel weinig privacy hebben gelet op de maten die voor schuren zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Normaliter zou inderdaad een erfbeperking worden opgenomen bij woonschepen. De bebouwingmogelijkheden die hier worden toegestaan vormen vast beleid voor bebouwing bij woonschepen met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte beperkt wordt tot 1 meter. Dit heeft alles te maken met de wens om het zicht op het Spaarne vanaf de oevers te waarborgen.

24. E. Willemse,

Bezwaar tegen W2: de woonboten moeten natuurlijk weg omdat er achter ons gebouwd wordt zodat die woningen een mooi uitzicht krijgen. Grond levert meer op.

Reactie gemeente:

Zie het gemeentelijk commentaar sub 11.

25. C.W. Waalewijn,

1. Bezwaar tegen ontsluiting Noord Schalkwijkerweg ivm verkeersoverlast naar Scholenaer. De bestaande weg is niet berekend op intensief autoverkeer.

Reactie gemeente:

In het uitvoeringsplan buitenmilieu Schoolnaer is slechts een fietspad opgenomen. Dus de ontsluiting is uitsluitend voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

2. Bezwaar tegen de horecabestemming ivm parkeeroverlast en te veel pleziervaart.
Bij de uitvoering wordt geëist dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Het versterken van de recreatieve mogelijkheden van het Spaarne en de Groene Zoom is verankerd in diverse beleidsnota's. De geplande horecavoorziening biedt met name wandelaars en fietsers, maar ook waterrecreanten de gelegenheid om langs het Spaarne te verpozen en de rivier vanaf de oevers te beleven.

3. Verder zou er een uitstervingsbeleid gelden voor steigers.

Reactie gemeente:

In het kader van het Spaarneplan en de Recreatienota Haarlem is het de bedoeling de recreatieve waarde van de Groene Zoom en het Spaarne te versterken. Het aanleggen van steigers bevordert de waterrecreatie. In de bestemming Water is het realiseren van steigers toegestaan. Wel is voor dergelijke bouwwerken in het regionale boezemwater een keurvergunning nodig van het hoogheemraadschap van Rijnland.

26. Eijsberg/Kloosterman,

Tegen de horecabestemming op de hoek Belgielaan-Noord-Schalkwijkerweg ivm geluids- en parkeeroverlast. Twijfelachtig of een theehuis rendabel is en dus zal extra verhuur plaatsvinden voor feesten en partijen.

Reactie gemeente:

Een horecavoorziening langs het Spaarne betekent een versterking van de recreatieve waarde van belangrijke routes door de stad. De bestemming blijft dan ook gehandhaafd.

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Overigens zullen gezien de locatie met name wandelaars en fietsers een dergelijke voorziening bezoeken.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is aangegeven welke categorieën horeca zijn toegestaan (alleen categorie 2 en 3). Hiermee wordt in het kader van het bestemmingsplan al een uitspraak gedaan over de mate van hinder.

27. M.J. van Meeteren-Beijen,

1. Tegen horecabestemming ivm geluids- en parkeeroverlast.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie sub 26.

2. Wij zijn tegen het plan om een dam te bouwen (bij het plan Schoolnaer)

Reactie gemeente:

Het gaat hier om een tijdelijke voorziening die niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

28. J.M. Aarts,

1. Zuid Schalkwijkerweg 7b: bedrijventerrein is als recreatieterrein aangegeven.

Reactie gemeente:

Het terrein is, conform het huidige gebruik, bestemd als “Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf”.

2. Wij willen op dit terrein graag een dienstwoning regelen

Reactie gemeente:

Conform de overige in de voorschriften opgenomen artikelen met betrekking tot de bestemmingen “Bedrijfsdoeleinden” is de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, zij het binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak c.q. bebouwingspercentage.

3. Noord Schalkwijkerweg 131:

De terreinbestemming is gewijzigd in erf en landelijk weiland. Wij willen de huidige bestemming, Tuincentrum, behouden.

Reactie gemeente:

Conform het huidige gebruik is ook voor dit terrein de bestemming “Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf” toegepast.

4. Wij missen de overeengekomen toestemming voor de bouw van een loods in het landelijk weiland.

Reactie gemeente:

Bij het bedrijf behorende bebouwing is mogelijk gemaakt binnen het op de plankaart opgenomen bebouwingsvlak c.q. bebouwingspercentage.

5. Vleermuizen komen in het plangebied wel degelijk voor.

Reactie gemeente:

De natuurparagraaf van de toelichting (2.3) is inmiddels geactualiseerd.

29. L. Onnink,

Tussen Zuid Schalkwijkerweg 44 en 45 is een pad gepland. Hier is echter nog geen overeenstemming over.

Reactie gemeente:

Het creëren van een pad is op deze manier in ieder geval planologisch-juridisch mogelijk. De aanduiding is niet dwingend.

30. E.T. van Orden/C.J. van Balen,

Bezwaar tegen de W2 bestemming in verband met: waardevermindering, investering van de gemeente wordt teniet gedaan, kosten voor verplaatsing, ligplaatsvergunning is verleend in 1953, zicht op het Spaarne is ruimschoots aanwezig en de Schouwbroekerplas is zwaar vervuild.

Reactie gemeente:

Zie het gemeentelijk commentaar sub 11.

31. G. en M. Dekker,

Bezwaar tegen de W2 bestemming. De Schouwbroekerplas is zwaar vervuild, wij hebben een ligplaatsvergunning, zicht op het Spaarne is ruimschoots aanwezig en 6 m² voor een schuur is veel te weinig.

Reactie gemeente:

Zie het gemeentelijk commentaar sub 11.

De omvang van de erfbebouwing is gebaseerd op de in 2003 door het college vastgestelde nota "reguleren erfbebouwing bij woonboten".

32. M. Zeilstra,

Bezwaar tegen de W2 bestemming. Wij worden gediscrimineerd als woonbootbewoners. Onze schuren zijn legaal en groter dan hetgeen het voorontwerp aangeeft. Er moet op zijn minst met ons overlegd worden hoe hier mee om te gaan bij verkoop bijvoorbeeld. We hebben al genoeg inkijk aan de achterkant (waterzijde) van onze woning, mogen we dan wat privacy aan de voorkant hebben dmv erfafscheidingen, schuren.

Reactie gemeente:

Zie het gemeentelijk commentaar sub 11.

Wat de erfbebouwing betreft zijn de voorschriften gebaseerd op de in 2003 door het college vastgestelde nota "reguleren erfbebouwing bij woonboten". Legale erfbebouwing die omvangrijker is dan in de voorschriften van het bestemmingsplan is aangegeven, valt onder het overgangsrecht.

33. E Mulder,

1. Het verbaast mij dat ik niet op de hoogte ben gesteld van het feit dat mijn boerderij op de nominatie staat een gemeentelijk monument te worden. Wat gaat dit betekenen voor mij?

Reactie gemeente:

Uit een gemeentelijke inventarisatie is gebleken dat zich in het plangebied enkele bouwwerken bevinden die uit oogpunt van cultuurhistorie zo waardevol zijn, dat zij zich ervoor lenen om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Deze inventarisatie heeft echter geen status. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook aangepast. Alleen rijksmonumenten zijn op de plankaart als zodanig aangegeven. Overigens heeft dit alleen informatieve waarde.

2. Wat wordt er aan de sloten gedaan. Die groeien dicht en hebben geen afvoerfunctie meer. Het riet van de tocht zet zich voort in mijn voortuin.

Reactie gemeente:

Onderhoudwerkzaamheden worden niet geregeld in het bestemmingsplan.

3. Het plan om eventueel een weg vanuit Schoolnaer door te trekken naar de Noord Schalkwijkerweg vind ik pure waanzin. De weg moet een landelijke wandelweg worden.

Reactie gemeente:

De wijk Schoolnaer wordt alleen voor langzaam verkeer en hulpdiensten ontsloten via de Noord-Schalkwijkerweg. Voor het overige autoverkeer fungeert de Belgiëlaan als ontsluitingsweg.

34. J.J. Bisschop,

Betreft Zuid Schalkwijkerweg 26: het bebouwingsvlak svp 2 meter naar het oosten verschuiven en de mogelijkheid geven om een serre te realiseren aan de zuidzijde, e.e.a. conform de tekening op bijlage 2

Reactie gemeente:

De plankaart is hierop aangepast.

35. H.J.J. Heemskerk,

Ik verzoek u de beide kadastrale nr. 1588 en 1742 tot èèn erfbestemming te benoemen daar ik eigenaar ben van beide percelen. De oprit en de erlangs geplante beukenhaag vormen niet de kadastrale grens tussen de nrs. 1588 en 1742, maar lopen schuin over deze grens.

Reactie gemeente:

De plankaart is op dit punt aangepast.

36. Belangengroep Haarlemse Scheepsbewoners, Mw. G. Zeilstra,

1. Hoofdstuk 2 – beschrijving plangebied: Recreatienota Haarlem, in het Spaarneplan zou worden gesproken over verplaatsing van woonschepen om zichtrelaties te verbeteren. Wij merken hierbij op dat in het structuurplan staat vermeld dat er ten behoeve van o.a. betere doorzichten niet actief uitgeplaatst gaat worden..

Reactie gemeente:

Zie ons commentaar onder 11.

2. 2.4. Wonen: er liggen geen 25 (concept-voorontwerp) / 40 (voorontwerp) maar 42 (legale) woonschepen.

Reactie gemeente:

In het bestand van de havendienst zijn 40 woonschepen opgenomen.

3. Brandveiligheid: Onder woonschepen wordt verwezen naar de richtlijnen van de Woonschepenverordening en een onderlinge afstandsmaat van 5 meter. De werkgroep die zich bezighoudt met de Woonschepenverordening is inmiddels tot de conclusie gekomen dat die maat alleen geldt voor de woonschepen in de Waarderhaven. Hergroepering is daarom niet noodzakelijk.

Reactie gemeente:

In de woonschepenverordening is het volgende artikel opgenomen: “de in NEN6068 bedoelde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen naast elkaar gelegen woonschepen

is, ter beperking van uitbreiding van brand, bepaald overeenkomstig die norm, tenminste 30 minuten indien de afstand tussen naast elkaar gelegen woonschepen minder bedraagt dan 5 meter”.

4. Het zou veel duidelijker zijn als de stedelijke contour op de plankaart zou staan.

Reactie gemeente:

De rode contour is op de plankaart aangegeven.

5. Recreatie en sport: Wat is er tegen om het Jaagpad, vanaf de molen de Eenhoorn, richting het zuiden, als recreatieve fietsroute op te nemen.

Reactie gemeente:

Het Jaagpad is als route terug te vinden binnen de op de plankaart opgenomen bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden. Binnen deze bestemming zijn paden toegestaan.

6. Los daarvan zijn wij van mening dat het Jaagpad meer een wandelpad moet zijn en de Schalkwijkerweg een fietsroute.

Reactie gemeente:

In het kader van een bestemmingsplan wordt geen uitspraak gedaan over het karakter en de inrichting van paden en wegen. Of een pad aangemerkt wordt als fiets- dan wel voetpad wordt aangegeven met behulp van verkeersborden in de openbare ruimte.

7. In het kader van de aanvulling op reeds bestaande attracties aan of in de nabijheid van het Spaarne zou uit een oogpunt van toerisme en cultuurhistorie de oever en de molen de Eenhoorn en de Schouwbroekerbrug een uitstekende locatie zijn voor een aantal monumentale/historische schepen.

Reactie gemeente:

Wij wensen het gebied verder open te laten in verband met zicht op het water. bereikbaarheid

8. Planbeschrijving: wij hebben ernstige bezwaren tegen de W2.

Omdat de woonschepen al 30 jaar onder de overgangsbepalingen vallen lag het voor de hand om alle woonschepen nu onvoorwaardelijk te legaliseren. Wij verwachten dan ook dat het bestemmingsplan inzicht geeft in de financiële onderbouwing van het geheel en de mogelijke termijn.

Reactie gemeente:

Zie ons commentaar onder 14.

9. Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr)

In het concept-voorontwerp stond voor bijgebouwen 8 m² opgenomen. Dit is in het voorontwerp teruggebracht naar 6 m², zonder nadere toelichting. Er zou aansluiting bij andere

bestemmingsplannen gezocht worden. Het bestemmingsplan Zuiderpolder geeft 12 m² aan! Waaraan wordt de nodig geachte oppervlakte gerelateerd.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Zuiderpolder dateert van 1988. In het recente verleden (2003) heeft het college met het vaststellen van de nota "reguleren erfbebouwing bij woonboten" nieuwe bebouwingsnormen bij woonschepen vastgesteld. Deze normen dienen te worden opgenomen bij nieuw te maken bestemmingsplannen.

10. Bij woningen is een erf bestemming opgenomen. Het is redelijk om dit ook te doen voor de woonschepen. Bij woningen is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 50%. Voor een bijgebouw zou dan voor de woonschepen gelden: 18,5x7+ 120 m².10% hiervan is 12 m². Daarmee wordt dan tevens de rechtsongelijkheid tussen 2 bestemmingsplannen opgeheven.

Reactie gemeente:

Hier prevaleert het recreatieve karakter van het Jaagpad. In andere plangebieden is wel een erfbebouwing bij woonschepen opgenomen.

11. Artikel 11 lid 4, 1d.:

Voorgesteld wordt om een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen omdat vaak niet kan worden voldaan aan de eis van het bestemmingsplan als gevolg van afmeerkabels, nutsvoorzieningen etc. waardoor de effectieve ruimte van de grond aanmerkelijk wordt verkleind.

Reactie gemeente:

Dat de plaatsing van bouwwerken dient te geschieden binnen de zijkanten van het woonschip heeft te maken met het feit dat wij de openheid van het gebied zoveel mogelijk willen waarborgen.

12. Juridische planopzet: hier wordt aangegeven dat de gronden in principe conform het huidige (legale) gebruik bestemd worden. Daarom zou de erfbepaling moeten luiden: de bij de woningen en woonschepen behorende gronden.

Reactie gemeente:

Zie de reactie sub18.

13. Bij raadsbesluit van 1975 is bepaald dat de gronden bij de woonschepen als tuin mogen worden gebruikt. Wij betalen hier ook precario voor. De gemeente hanteert de stelling wonen op het water = wonen op het land. Dan moet zij hier ook naar handelen en een erfbestemming opnemen.

Reactie gemeente:

Normaliter wordt bij woonschepen een erfbestemming opgenomen. Hier prevaleert het recreatieve karakter van het Jaagpad. Erfbebouwing is in de betreffende bestemming opgenomen conform het door het college vastgestelde beleid voor erfbebouwing bij woonschepen.

14. W4: in het bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid m.b.t. de uitvoering van het saneringsplan. Kan de wijzigingsbevoegdheid dan wel binnen de planperiode gerealiseerd worden. De toepassing van W4 moet afhankelijk worden gemaakt van de aanwezigheid van een rechtsgeldig saneringsplan. De toepassing van W2 moet afhankelijk worden gemaakt aan de toepassing van W4.

Reactie gemeente:

Zie het commentaar sub 14.

15. Artikel 8 lid 2c van de Woonschepenverordening wordt gewijzigd. Wij verzoeken om de tekst van lid 4c tweede punt hierop aan te passen.

Reactie gemeente:

De voorschriften zijn hierop aangepast.

16. Artikel 2f.: kan deze wijze van maatneming wel worden toegepast op een schuur bij een woonschip of moet daarvoor een ander criterium gelden.

Reactie gemeente:

Deze wijze van meten kan worden toegepast.

17. Langzame verkeersroute:

Door de afsluiting van het terrein Noord-Schalkwijkerweg 50a zijn een aantal woonschepen niet bereikbaar voor hulpdiensten. Dit brengt veel ongemak met zich mee voor bewoners, dienstverleners en recreanten. In een nota CH98/1297 is gesteld dat voor de woonschepen langs het Jaagpad niet alleen voor ontsluitingen moest worden gezorgd, maar dat ook het parkeren moest worden bezien.

Reactie gemeente:

Vanwege het groene karakter van het gebied is geen parkeervoorziening in het bestemmingsplan opgenomen. Men zal een privaatrechtelijke regeling met de grondeigenaar moeten treffen.

18. Op de plankaart ontbreekt:

- De gasleiding langs het Jaagpad vanaf het verdeelpunt, richting het noorden.
- De jachthavens (inclusief aanduiding steigers en meerpalen).
- Meerdere schuren van de woonschepbewoners.
- De aanduiding Erf (E) op de bij de woonschepen behorende grond.
- De rode contourlijn is niet als zodanig rood aangegeven

Reactie gemeente:

- *Alleen aardgastransportleidingen met veiligheidsafstanden en regionale waterleidingen worden aangeduid op de plankaart;*
- *De jachthaven is aangeduid als bedrijfsdoeleinden, watersport. Steigers voor de recreatievaart zijn mogelijk binnen de bestemming water en worden niet afzonderlijk aangeduid;*
- *Schuren bij de woonschepen vallen onder de bestemming "Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden". De toegestane omvang van de erfbebouwing is gebaseerd op de nota*

“reguleren erfbebouwing bij woonboten” uit 2003. Bestaande erfbebouwing groter dan bepaald in de voorschriften valt onder het overgangsrecht.

- *Wij hebben vanwege het landelijk karakter van het gebied gekozen voor de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatie waarin erfbebouwing mogelijk is.*
- *Op de plankaart is de rode contour aangegeven.*

19. Op meerdere plaatsen staat dat het plan consoliderend van aard is. Dat geldt maar voor een paar delen van het plan en niet voor de Zuid-Schalkwijkerweg en directe omgeving.

Reactie gemeente:

Ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk geregeld in de wijzigingsbevoegdheden en het uitwerkingsgebied. Voor het overige is het bestemmingsplan consoliderend van aard.

20. Wij zijn van mening dat bij de beoordeling of sprake moet zijn van wijzigingsbevoegdheden niet alleen aandacht besteed moet worden aan het karakter van het gebied, het creëren van recreatieve (fiets)routes en doorzichten vanaf de Zuid-Schalkwijkerweg naar het Spaarne maar ook aan de noodzaak om rekening te houden met de landschappelijke, cultuur-historische waarde van de Zuid-Schalkwijkerweg. Er zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarbij kleinschalig wonen wordt toegestaan. Dat is in strijd met het landelijk karakter van het gebied. Het is niet

ondenkbaar dat in de nabije toekomst meer grond vrijkomt voor bebouwing met woningen door hele of gedeeltelijke bedrijfssluiting. Als de rode contourlijn al niet helpt om verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan, hoe kan dan het huidige karakter van de Zuid-Schalkwijkerweg worden beschermd.

Reactie gemeente:

Wij zijn van mening dat zowel het streekplan als de gekozen opzet van het bestemmingsplan het gebied voldoende beschermen. Kleinschalige functiewijzigingen zijn mogelijk, zonder dat daarbij de hoeveelheid bebouwing toeneemt. Van verdere verstedelijking is in dat opzicht dan ook geen sprake.

37. Wijkraad Europawijk, Wijkraad Molenwijk, p/a Laan van Berlijn 1, 2034 SB

1. Wij zouden de gestelde regels opgenomen in dit bestemmingsplan ook voor het meest noordelijke deel (tussen Belgiëlaan en Schipholweg) willen laten gelden.

Reactie gemeente:

Dit plangedeelte wordt meegenomen in het bestemmingsplan “Schalkwijk”. Dit bestemmingsplan omvat de vier woonwijken in Schalkwijk, de Molenplas en de Meerwijkplas.

2. De werkelijke bebouwingsgrens van de woning direct achter molen de Eenhoorn is nieuwbouw. De plattegrond komt niet overeen met die zoals is aangegeven op situatietekening. Aan de woning zit nu een kleine uitbouw. Wij pleiten ervoor dat de plattegrond zal worden aangepast aan de huidige werkelijke grens; dus met niet meer dan de huidige kleine uitbouw.

Reactie gemeente:

De plankaart is op dit punt aangepast.

3. De beheerder van de molen, Stichting Molens Zuid-Kennemerland, deelde ons mee dat zij destijds akkoord is gegaan met de bouw van die woning omdat 2 schuren zouden worden gesloopt en de nokhoogte van de woning gelijk is aan de gesloopte schuur. Een eventuele uitbreiding met een bouwvolume zoals nu is aangegeven op de situatietekening is voor de Stichting onaanvaardbaar.

Reactie gemeente:

De plankaart is hierop aangepast.

4. B&W hebben ooit toegezegd dat de molen zichtbaar zou blijven vanaf de brug. Dat is niet het geval door de bomen bij de Schouwbroekerplas, die binnen de cirkel van de molenbiotoop vallen. Het aanpassen van de molenbiotoop lijkt ons dan ook zeer zinvol..

Reactie gemeente:

Bij de wijzigingsbevoegdheid voor de Schouwbroelerplas is als randvoorwaarde geformuleerd dat een zichtlijn gecreëerd moet worden vanaf de Schouwbroelerbrug naar de molen.

5. Artikel 31: Tijdens de ter visielegging van dit voorlopige bestemmingsplan willen wij graag op de hoogte blijven van alle procedurewijzigingen.

Artikel 30: Wijzigingen van bevoegdheid: ook hiervan willen wij steeds op de hoogte worden gesteld. Wij dienen ook zeer betrokken te blijven bij de ontwikkelingen rond de op de situatietekening aangegeven paarse gebieden Bw en Bw1.

Reactie gemeente:

Wij zullen hier gehoor aan geven.

38. J.P. Horstman,

Zuid-Schalkwijkerweg 4: in het voorontwerp-bestemmingsplan staan achtergebouwen wegbestemd als erf. De achtergebouwen worden door ons bedrijf gebruikt sinds 1965. Dus graag de bestemming bedrijfsdoeleinden.

Reactie gemeente:

Om recht te doen aan zowel de bedrijfs- als de woonbestemming is op de plankaart een gemengde bestemming opgenomen.

39. E.HG. Horstman,

Het huis op Zuid-Schalkwijkerweg 6c is voor de helft als woondoeleinden bestemd. Dit is in strijd met de afgegeven bouwvergunning van 10 maart 2005. Het geheel is als woondoeleinden bestemd. Het pad dat gezamenlijk is voor 6a,b,c, moet geen verkeersdoeleinden bestemming hebben maar erf.

Reactie gemeente:

De aangebouwde garages vallen onder de erfbestemming.

Wanneer het pad een erfbestemming krijgt, zou bebouwing mogelijk zijn. De verkeersbestemming voorkomt dit. Het pad dient tevens als ontsluiting voor de woningen. De bestemming zegt niets over de eigendomssituatie.

40. C.L. van Beusekom,

Ik verzoek u de bestemming van het pand Zuid-Schalkwijkerweg 46 te wijzigen van Gemengde Doeleinden naar Woondoeleinden.

Reactie gemeente:

Juridisch en planologisch gezien hebben wij hiertegen geen bezwaar. De plankaart is hierop aangepast.

BIJLAGE 10 VERWERKING ARTIKEL 10 REACTIES

In deze bijlage zijn de inhoudelijke reacties van het artikel 10 BRO overleg verwerkt. Hierbij is de gemeentelijke reactie steeds cursief weergegeven.

1. Provincie Noord-Holland

1. Niet wordt ingegaan op de ontwikkeling aan Zuid-Schalkwijkerweg 57a. Er worden twee woningen gebouwd, terwijl er maar één mogelijk is. Er mag geen verstedelijking plaatsvinden buiten de rode contour. Aangegeven moet worden of er nog meer van dergelijke ontwikkelingen in het gebied zijn bedacht.

Reactie gemeente:

Voor Zuid-Schalkwijkerweg 57a is inmiddels een artikel 19 WRO procedure opgestart. De bouw van een tweede woning is opgenomen in de in juni 2001 door het college vastgestelde beleidsvisie, waar de provincie mee bekend is. Deze beleidsvisie heeft de basis gevormd voor het nieuwe bestemmingsplan. Destijds was het maken van deze beleidsvisie een vereiste van de provincie in het kader van te verlenen verklaringen van geen bezwaar voor diverse bouwplannen ter plaatse.

De huidige bestemming van deze lokatie is wonen. Er is echter maar één woning toegestaan. Er is géén sprake van functieverandering. Het beleid t.a.v. vrijkomende agrarische gebouwen zoals neergelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid is analoog van toepassing. Wij verwijzen hiervoor naar de paragrafen 4.8 en 4.9 van genoemd streekplan. Zoals het streekplan ook stelt is bij wijze van uitzondering verstedelijking toegestaan wanneer er geen sprake is van toename van het bebouwde oppervlak op het bouwperceel zover er bebouwing aanwezig is. Het totaal bebouwd oppervlak bedraagt op dit moment 723,25 m². De huidige bebouwing vertoont een rommelig karakter en doet afbreuk aan het landelijk gebied. In de beleidsvisie is destijds voor de percelen 57 en 57a een bebouwd oppervlak opgenomen van 250 m² (per perceel). Voorts heeft het bouwplan de vereiste stedenbouwkundige vormgeving zodat het zich goed voegt in het landelijk gebied. Gelet op het vorenstaande hebben wij gemeend de bouw van twee woningen ter plaatse beargumenteerd mogelijk te maken.

Een vergelijkbare situatie doet zich voor bij Zuid Schalkwijkerweg nr.55a :

Het toevoegen van een woning op deze locatie is eveneens een gevolg van politieke besluitvorming tijdens het vaststellen van de "beleidsvisie Schalkwijkerweg" in 2001.

De geldende bestemming van 55a is woondoeleinden. De locatie bevindt zich in een open groenstructuur. De tweede woning is geprojecteerd op het erf van de bestaande woning nr. 55a, en vervangt een deel van de huidige erfbebouwing. De toename in bebouwingsoppervlakte is 80 m².

Verder zijn er locaties buiten de rode contour waar sprake is van vervanging en/of uitbreiding van een huidige woonfunctie. In alle gevallen blijft de nieuw te bouwen woonfunctie binnen de huidige op het perceel aanwezige bebouwingsoppervlakte.

De adressen zijn verdeeld in twee bestemmingsplangebieden: de locaties aan de oostzijde van de weg in het plangebied "Recreatiegebied Schalkwijk" uit 1968 en de locaties aan de westzijde van de weg in het plangebied "Zuid Schalkwijkerweg" uit 1975.

Oostzijde van de weg – hier geldt de bestemming “recreatieve doeleinden” waarin geen bebouwing wordt toegestaan. De voormalige boerenerven zijn hierdoor wegbestemd.

Een functiewijziging van boerderij naar wonen wordt in het provinciale streekplan toegestaan. Zowel in de beleidsvisie Zuid Schalkwijkerweg als in het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg wordt de huidige situatie van functiewijziging naar wonen vastgesteld.

Het wegbestemmen van de boerderij zoals voorzien in het geldende bestemmingsplan wordt niet meer als wenselijk of uitvoerbaar geacht.

1) Zuid Schalkwijkerweg 30a

Op deze locatie bevindt zich twee van oorsprong agrarische gebouwen. De voormalige kalverenstal is nu in gebruik als woonhuis en de stenen schuur wordt verhuurd voor opslag. De woning voldoet niet aan de eisen van deze tijd.

In het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt de locatie voor wonen bestemd en de mogelijkheid geboden de huidige woning uit te breiden.

De huidige woning is 85m² en de schuur is 175m². De nieuwe bebouwingsvlak laat op de plaats van de huidige gebouwen een maximum van 175m² woonbebouwing toe. Zowel verbouw van de huidige schuur als sloop/nieuwbouw van beide gebouwen is mogelijk.

Bijgebouwen tot maximaal 10% van de erfbestemming zijn toegestaan. Het maximaal te bebouwen oppervlak van 260m² is gelijk aan die van de huidige bebouwing.

2) Zuid Schalkwijkerweg 38a

Op deze locatie staat aan de weg een schuur met daarachter een stal waarin bewoning van een stacaravan langdurig heeft plaats gevonden..De locatie is in de beleidsvisie Schalkwijkerweg van 2001 opgenomen. De stal van 200m² is bestemd voor woondoeleinden. De huidige schuur kan worden vervangen door erfbebouwing. De bebouwingsoppervlakte blijft gelijk.

3) Zuid Schalkwijkerweg 52/53

De huidige aan de weg staande boerenwoning is gesplitst in twee wooneenheden. Het hoofdgebouw met aanbouw en de houten schuur achter zijn aan elkaar gebouwd. De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan een in 2005 ingediende bouwaanvraag voor vervanging van het hoofdgebouw en van alle bijgebouwen door twee nieuw te bouwen woningen. Voorwaarde voor deze medewerking is dat de nieuwbouw als één geheel wordt gebouwd op de plaats van de huidige boerderij.

De bestemmingsplankaart is aangepast aan de hand van het ingediende bouwplan. Inclusief bijgebouwen is de maximaal te bebouwen oppervlakte 470m². De 100m² vermindering van bebouwingsoppervlakte wordt als tuin ingericht.

Westzijde van de weg – hier geldt het bestemmingsplan “Zuid Schalkwijkerweg” waarin de toenmalige aanwezige bestemmingen zijn vastgesteld. Voor enkele locaties is een functiewijziging aangegeven naar onbebouwd gebied of “landschapspark”.

1) Zuid Schalkwijkerweg 33, bedrijfsterrein Klomp Scheepstechniek

De geldende bestemming voor deze scheepswerf is “landschapspark”. Sinds de goedkeuring van het bestemmingsplan in 1975 is er nooit vervolg gegeven aan dit door het bestemmingsplan vastgestelde functiewijziging.

Als gevolg van de herstructurering/inkrimping van het bedrijf “Klomp Scheepstechniek” is in 2004 een verzoek tot sanering van het noordelijk deel van het terrein bij de gemeente ingediend. Door de gemeente is een toezegging gedaan de functiewijziging naar kleinschalig wonen in het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen.

Een bebouwingsvlak met bestemming wonen en een bebouwingspercentage van 80% is op de plankaart opgenomen op de locatie van de huidige houten botenloods. De maximaal te bebouwen oppervlak van 490m² is gelijk aan die van de loods.

2) Zuid Schalkwijkerweg 35a

Het aan de weg staande hoofdgebouw heeft een tweede woning nr.35a in de lange smalle aanbouw. In het geldende bestemmingsplan zijn de twee woningen als aparte woonkavels bestemd. Achter op het erf is een vrijstaande houten schuur aan het jaagpad. Hier geldt de bestemming "landschapspark". In een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is in juni 2006 een schetsplan bij de gemeente ingediend. De huidige achterwoning en schuur worden gesloopt. Op de plaats van de schuur wordt een vrijstaande woning met dezelfde uitstraling teruggebouwd. In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming landschapspark vervallen. De gemeente heeft besloten zijn medewerking aan het bouwplan te verlenen. De plankaart is aangepast aan de hand van het in procedure genomen schetsplan. Inclusief bijgebouwen is de maximaal te bebouwen oppervlakte 220m². De 25m² vermindering van bebouwingsoppervlakte wordt als tuin ingericht.

3) Zuid Schalkwijkerweg 44

Dit braakliggend terrein van een vm. jachtwerf was het laatst in gebruik als opslagplaats voor failliete inboedel. In 2005 heeft de nieuwe eigenaar een bouwaanvraag ingediend voor het vervangen van de huidige loods door een nieuw te bouwen woonhuis gecombineerd met bedrijfsruimte. De beoogde bedrijfsvoering is gerelateerd aan de watersport en daarom heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit bouwplan. In het geldende bestemmingsplan is de maximale grootte van een dienstwoning behorend bij een bedrijfsbestemming vastgesteld op 500m³ inhoud. Besloten is in het licht van de hedendaagse normen en verwachtingen in de woonsector een verruiming in het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen tot 200m² bebouwingsoppervlakte. Dit geldt voor een vrijstaande woning van één laag met kap. In het geval dat een dienstwoning geïntegreerd wordt opgenomen in de bedrijfsbebouwing is de toegestane vloeroppervlakte wonen verhoogd tot 300m². De huidige woning op het terrein van nr.44 wordt gesloopt. De toename in woonoppervlakte als gevolg van het bouwplan is 200m².

4) Zuid Schalkwijkerweg 46

De geldende bestemming van deze kavel is woondoeleinden. In juni 2000 heeft de gemeente ingestemd met de bouw van een nieuwe woning achter woning nr.46. Voorwaarde voor het verlenen van de bouwvergunning was dat de oorspronkelijke woning een kantoorbestemming zou krijgen. Als gevolg van een rechtelijke uitspraak is de gemeentelijke voorwaarde vernietigd. De beide woningen zijn als zodanig op de plankaart aangegeven. De toename in bebouwingsoppervlakte is 145m².

5) Zuid Schalkwijkerweg 46a,b,c

De geldende bestemming van deze kavel is jachthaven met bijbehorend terrein. Het vrijstaande huis 46a staat achter op de kavel. Het gebouw voor aan de weg heeft het karakter van een stenen loods. Het is in twee wooneenheden verdeeld. In het voorontwerp bestemmingsplan is de feitelijke, vergunde functiewijziging gerepecteerd. De bestemming jachthaven is vervallen en de drie woningen zijn als zodanig bestemd..

6) Zuid Schalkwijkerweg 55b

De geldende bestemming van deze kavel is landschapspark. Al een aantal jaren voor de startdatum van het voorontwerpbestemmingsplan heeft bewoning op deze locatie plaatsgevonden in de vorm van een stacaravan. In 1999 is een aanvraag voor de bouw van een permanente woning goedgekeurd. De toename in bebouwingsoppervlakte is 145m².

2. De wijzigingsbevoegdheden W1, W3 en W4 bevatten alleen maar procedurevoorschriften en geen nadere randvoorwaarden. Objectieve criteria ontbreken.

Reactie gemeente:

De wijzigingsgebieden en het uitwerkingsgebied zijn voorzien van concrete uitwerkingsregels.

3. W1:

Het gaat hier om een kwetsbaar deel van het buitengebied. Het gebied maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en het Belvederegebied en er loopt een ecologische verbindingzone doorheen. De provincie verzoekt hier nader op in te gaan.

Voorts wordt aangegeven dat het bebouwingspercentage niet mag toenemen. Is dit het feitelijke bebouwingspercentage of het percentage dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In de bijlage van de toelichting is nader ingaan op zowel provinciaal als rijksbeleid. Aangegeven is op welke wijze dit bestemmingsplan uitvoering geeft aan deze beleidskaders. Ten aanzien van het uitwerkingsgebied (in het voorontwerp nog W1) dient opgemerkt te worden dat er geen vigerend bestemmingsplan van kracht is. Om te bepalen wat momenteel juridisch gezien het maximale bebouwingspercentage is, is gekeken naar de in het verleden verleende bouwvergunningen. De uitkomsten van deze inventarisatie zijn bepalend geweest voor het maximale bebouwingsoppervlak zoals opgenomen in de voorschriften.

4. W3: Dezelfde opmerkingen bij W1 gelden ook hier (Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, Belvederegebied, ecologische verbindingzone). Concrete randvoorwaarden ontbreken. Waarom is een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 2700 m² opgenomen.

Reactie gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid is vernummerd. In de bijlage van de toelichting is nader ingaan op zowel provinciaal als rijksbeleid. Om ten aanzien van dit wijzigingsgebied te bepalen wat juridisch gezien het maximale bebouwingspercentage is, is een vergelijking gemaakt met de voor dit gebied opgenomen bebouwingspercentages van het vigerende bestemmingsplan “Zuid-Schalkwijkerweg”. Deze vergelijking heeft geleid tot het percentage zoals opgenomen in de ruimtelijke randvoorwaarden.

In het voorontwerp bestemmingsplan was aanvankelijk een minimum oppervlak aan bedrijfsbebouwing opgenomen om te waarborgen dat de bedrijfsfunctie ook na herontwikkeling van het gebied zou blijven bestaan. In het ontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen om maximale bebouwingspercentages op te nemen gekoppeld aan de verschillende functies. Op deze manier blijft in het gebied passende bedrijvigheid mogelijk maar biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor een gemengd milieu.

5. W4: In de toelichting wordt vermeld dat hier een stadscamping gerealiseerd kan worden. Dit komt niet tot uiting in de wijzigingsbevoegdheid. De bestemming Lr is daarvoor niet geschikt. Aandacht in de voorschriften voor de bodemverontreiniging. Hoe wordt de sanering bekostigd? Bijlage 2 ontbreekt. In de provinciale leidraad wordt expliciet ingegaan op woonschepen. Ik verzoek u hier rekening mee te houden.

Reactie gemeente:

In het ontwerp bestemmingsplan is bij de ruimtelijke randvoorwaarden behorend bij de wijzigingsbevoegdheid voor de Schouwbroekerplas en omgeving, de bestemming “Recreatieve Doeleinden” opgenomen.

Wat de bodemverontreiniging betreft wordt opgemerkt dat in het kader van een eventueel wijzigingsplan aangetoond zal moeten dat uitvoering financieel en milieutechnisch haalbaar is. Aangetoond zal moeten worden hoe omgegaan wordt met de geconstateerde vervuiling. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bedoelde bijlage alsnog toegevoegd.

In de Leidraad zijn criteria opgenomen ten aanzien van nieuwe locaties voor woonschepen. In de toelichting is hier nader op ingegaan. Ten aanzien van de bestaande woonschepen kan opgemerkt worden dat alle vergunde situaties in het bestemmingsplan zijn overgenomen, ook

al liggen diverse woonschepen langs oevers met cultuurhistorische en landschappelijke waarden. In de vigerende bestemmingsplannen vielen de woonschepen reeds onder het overgangsrecht. Wij zijn van mening dat de woonschepen niet tweemaal onder het overgangsrecht mogen vallen.

6. Flora- en Faunawet:

In de toelichting wordt onvoldoende ingegaan op de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Hier moet alsnog aandacht aan geschonken worden.

Reactie gemeente:

De toelichting is aangevuld met concretere gegevens op het gebied van flora en fauna .

7. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, Belvederegebied en ecologische verbindingzone: De Verenigde Polders maken hiervan onderdeel uit. Aangegeven dient te worden hoe hiermee wordt omgegaan. Een beschrijving van het beleid is onvoldoende.

Reactie gemeente:

Door in de Verenigde Polders (gefaseerd) natuurontwikkeling mogelijk te maken wordt in het bestemmingsplan de uitvoering van de (P)EHS mogelijk gemaakt. In de toelichting is nader ingegaan op de beoogde inrichting van de Verenigde Polders. Overigens zal de concrete inrichting van dit veenweidegebied nog nader worden uitgewerkt aan de hand van het te actualiseren Landschapsbeheerplan Verenigde Polders.

8. Waterparagraaf:

Advies van het waterschap in een bijlage opnemen. In de toelichting aangeven of Rijnland instemt. In de voorschriften opnemen dat Rijnland om advies wordt gevraagd bij toepassing van de Wijzigingsbevoegdheden. Ik verzoek u in te gaan op de waterkwaliteit

Reactie gemeente:

Het advies van het waterschap op het concept voorontwerp bestemmingsplan is alsnog opgenomen evenals de reactie vanuit het artikel 10 BRO overleg. Een eventueel wijzigingsplan is onderhevig aan de watertoets en zal daardoor automatisch voor advies worden voorgelegd aan de waterbeheerder.

De waterparagraaf is aangevuld met gegevens over de waterkwaliteit.

9. Zoekgebied voor waterberging:

In het streekplan is het plangebied aangewezen als zoekgebied voor waterberging. Verzoek is om er goed voor te zorgen dat dit terugkomt in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie gemeente:

De provincie Noord-Holland heeft in de partiële streekplanherziening "Ruimte voor Water" enkele niet-grootschalige zoeklocaties voor waterberging laten vervallen, waaronder de Verenigde Polders.

Op basis van het Integraal Waterplan Haarlem is in het ontwerp bestemmingsplan binnen de Verenigde Polders piekberging mogelijk gemaakt. Een deel van de gronden is namelijk positief

bestemd als “Landschappelijke Doeleinden natuurwaarden”; binnen deze bestemming is piekberging toegestaan. Voor de overige gronden van de Verenigde Polders is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming “Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden”.

10. Molenbiotoop:

In de provinciale Leidraad wordt hier aandacht aan besteed. Er is geen planologische regeling getroffen. Het is wenselijk om dat te doen.

Reactie gemeente:

Rond molen De Hommel wordt geen bebouwing toegestaan. Met betrekking tot molen De Eenhoorn merken wij het volgende op.

De reeds aanwezige bebouwing, waarvan een deel is gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan, voldoet niet aan de normen voor de molenbiotoop. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestaande situatie niet aangepast aan de normen van de molenbiotoop.

De molen heeft een recreatieve functie en geen professionele. De molen is gemiddeld één maal per week in gebruik. Daar komt bij dat de wind meestal vanuit het (zuid-)westen komt. Op de meeste luchtfoto's staat de molen ook (zuid-)west gericht. Volgens de molenvereniging, de beheerder van de molen, wordt de meeste hinder veroorzaakt door de populieren bij de Schouwbroekerplas. Deze bomen vallen echter buiten de molenbiotoop. De toegevoegde waarde van het opnemen van molenbiotopen is wat ons betreft dan ook gering.

11. Streekplan Noord-Holland Zuid: De samenvatting over de stedelijke contour is niet juist weergegeven.

Reactie gemeente:

In bijlage 2 van de toelichting is de relevante tekst met betrekking tot de rode contour overgenomen uit de toelichting van het streekplan Noord-Holland Zuid.

12. Rode contour: De rode contour exact weergegeven op de plankaart.

Reactie gemeente:

De plankaart is op dit punt aangepast.

13. Kabels en leidingen:

Er verschijnt een nieuwe circulaire van het ministerie van VROM waarbij andere risicocontouren voor gasleidingen kunnen gaan gelden. Ik adviseer u om contact op te nemen met het Centrum voor Externe Veiligheid die kunnen berekenen wat de nieuwe bebouwingsafstanden zullen gaan worden.

Reactie gemeente:

Wij zijn ons ervan bewust dat er andere afstanden gaan gelden rondom gasleidingen. In de toelichting hebben wij hier melding van gemaakt. Mochten gedurende het bestemmingsplanproces deze nieuwe afstanden definitief worden, dan zal het bestemmingsplan hierop aangepast worden. Tot die tijd gaan wij uit van de vigerende afstanden.

14. Luchtkwaliteit:

Graag verwijzing naar de rapportage luchtkwaliteit 2004 van Haarlem. Als gevolg van de Europaweg is een fijn stof knelpunt gesignaleerd. Dit moet een onderwerp worden van het actieplan.

Reactie gemeente:

De luchtparagraaf is aangepast. Toegevoegd is dat in december 2005 het Haarlemse gemeentebestuur het beleidsplan luchtkwaliteit in concept heeft vastgesteld. Uitwerking vindt in de komende jaren plaats.

15. Geluid:

Uit paragraaf 3.5 blijkt dat er hinder mogelijk is vanwege industrielawaai. In paragraaf 3.4 wordt daaraan voorbij gegaan.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de in het plangebied aanwezige bedrijvigheid is een separate beschouwing ten aanzien van industrielawaai (wettelijk gezien) niet nodig. De bedrijvigheid die wordt toegestaan en daarmee samenhangend de mate van hinder is voorts bepaald aan de hand van de milieuzonering.

16. Bodemverontreiniging:

Niet duidelijk is of de bodem verontreinigd is op plekken waar ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Indien de grond verontreinigd is dient u aan te geven hoe daarmee om te gaan. Dit geldt in ieder geval voor de Schouwbroekerplas en Zuid Schalkwijkerweg 40.

Reactie gemeente:

Ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van wijzigingsbevoegdheden. Bij het opstellen van een eventueel wijzigingsplan zal nader onderzocht worden in hoeverre grond vervuild is. Hoe omgegaan dient te worden met vervuilde grond is aangegeven in de tekst met betrekking tot grondverzet en de Haarlemse bodemkaart.

17. Haarlemmermeer Groen:

De provincie heeft het bestemmingsplan om advies gestuurd naar het Projectbureau Haarlemmermeer Groen.

Reactie gemeente:

Een reactie hebben wij niet ontvangen.

18. Toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Als u gebruik wilt maken van deze mogelijkheid, adviseer ik u om het plan voor afronding van het overleg aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing toe te zenden.

Reactie gemeente:

Ter afronding van het wettelijk vooroverleg wordt het bestemmingsplan om advies naar bovengenoemde Subcommissie gestuurd.

2. LTO Noord

1. Artikel 10 Landschappelijke doeleinden, weide:

In het streekplan zijn de agrarische cultuurgronden in de Verenigde Polders aangegeven als agrarisch gebied. De bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarden is een juiste afspiegeling van het streekplanbeleid.

Reactie gemeente:

De bestemming "Landschappelijke Doeleinden, weide" is met name bedoeld voor het agrarisch gebruik van gronden. De bestemming komt daarmee niet alleen overeen met de functie die door het streekplan aan de gronden is toegekend, maar ook aan het specifieke karakter van het gebied. Niet voor niets behoren deze gronden tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Het streekplan is niet zo fijnmazig als een bestemmingsplan. De provincie Noord-Holland heeft tijdens het wettelijk vooroverleg geen kanttekeningen geplaatst bij de opgenomen bestemmingen.

2. Binnen de bestemmingen landschappelijke doeleinden kan water gerealiseerd worden tot een maximum van 3 hectare. De voorwaarden voor een functiewijziging zijn niet beargumenteerd en in de voorschriften onvoldoende geconcretiseerd. Wij verzoeken u deze passage uit de voorschriften te schrappen.

Reactie gemeente:

Alleen binnen de bestemming "Landschappelijke doeleinden, natuur" is een mogelijkheid opgenomen voor piekberging. Dit komt voort uit het beleid om de graslanden rond de Ringvaart daar waar mogelijk in te zetten voor waterberging (zie Integraal Waterplan Haarlem en het Structuurplan Haarlem 2020).

De beperking van 3 ha komt voort uit de geldende beperkingen rond de luchthaven Schiphol. Alleen met een verklaring van geen bezwaar kan meer oppervlak gerealiseerd worden.

3. Voor het oprichten van agrarische bouwwerken buiten het agrarisch bouwperceel wordt voor de maatvoering verwezen naar de plankaart. Op de plankaart is geen aanwijzing voor dergelijke bouwwerken aangegeven.

Reactie gemeente:

Op het op de plankaart aangegeven agrarisch bouwperceel mag worden gebouwd: ten behoeve van een bij het bedrijf behorende bedrijfswoning (hiervoor zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen aangegeven) en ten behoeve van overige bouwwerken (hiervoor is het bebouwingspercentage van toepassing zoals aangegeven op de plankaart).

4. Wij verzoeken u het aanleggen van kavelpaden niet aanlegvergunningplichtig te stellen.

Reactie gemeente:

In het ontwerp bestemmingsplan is de aanlegvergunning voor oppervlakteverhardingen komen te vervallen.

5. Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden (Ln)

Deze gronden maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Met de provincie is afgesproken dat zolang deze gronden nog in agrarisch eigendom en/of gebruik zijn deze worden bestemd als zodanig.

Reactie gemeente:

De betreffende gronden zijn in het Gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid aangewezen als "natuur ruime jas". Op basis hiervan zijn de meeste gronden positief bestemd ten behoeve van natuurontwikkeling. Gronden die nog gepacht worden en in gebruik zijn als agrarische grond, zijn bestemd als "Landschappelijke doeleinden, Weide". Mocht sprake zijn van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering dan biedt de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om ook op deze gronden in de toekomst natuur te ontwikkelen.

6. Artikel 13 Agrarische doeleinden (A)

De Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid is niet op alle onderdelen uitgewerkt, met name niet de omvang van het bouwperceel. Geen rekening wordt gehouden met gewijzigde economische omstandigheden. Het verzoek is om een bouwperceel van minimaal 1 ha op te nemen met een vrijstellingsmogelijkheid naar 1,5 ha.

Reactie gemeente:

Conform de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid is op de plankaart aangegeven op welke locatie zich het agrarische bouwperceel bevindt. De bedrijfsbebouwing is echter niet exact begrensd; het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage geeft voor nieuwbouw enige flexibiliteit. Gezien de vrije ligging van de locatie, de beperkingen ten aanzien van de gasleiding en de aangegeven voorgevelrooilijn achten wij deze methode goed toepasbaar. De

omvang van de kavel is wat ons betreft in overeenstemming met de bedrijfsomvang. Het oppervlak van de bijbehorende graslanden is bijvoorbeeld niet van dien aard dat een bouwperceel van 1,5 hectare (gelegen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur) op zijn plaats is. Dit zou namelijk neerkomen op een verdrievoudiging van het bestaande bouwperceel.

7. Gezien de aard van het plangebied en de nabijheid van de stedelijke omgeving zijn wij van mening dat het bestemmingsplan het ontwikkelen van nevenactiviteiten in combinatie met de agrarische bedrijfsvoering mogelijk moet maken. Voor de ruimtelijke vertaling van het begrip nevenactiviteiten zijn wij voorstander om een koppeling te maken met de Leidraad Verbrede Landbouw van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland.

De Familie van Nes is in ieder geval al gestart met als nevenactiviteit de huisverkoop van agrarische produkten.

Reactie gemeente:

In de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid is aangegeven dat “de neventak voor de bestemmingsregeling irrelevant is als deze in de agrarische sfeer ligt en een ondergeschikt bestanddeel (minder dan de helft van het bedrijfsinkomen) vormt van het agrarisch bedrijf. In een dergelijk geval is uitsluitend een agrarische bestemming (met bouwperceel/bouwstede) op zijn plaats.

De voorschriften zijn om deze reden niet aangepast.

8. Wij kunnen niet instemmen met een bebouwingspercentage van 50%. Het agrarisch bouwperceel moet volledig benut worden.

Reactie gemeente:

Om het agrarische bedrijf niet te beperken in zijn bedrijfsvoering hebben wij het bebouwingspercentage op de plankaart aangepast en gewijzigd in 85%. Bebouwing is mogelijk met uitzondering van de strook waar een aardgastransportleiding is gelegen. Ook het gebied voor de voorgevelrooilijn dient onbebouwd te blijven.

9. Wij verzoeken u een bouwhoogte van 10 meter via vrijstelling op te nemen voor bouwwerken. Deze maatvoering komt tegemoet aan de omvang van agrarische bouwwerken zoals die heden ten dage gerealiseerd worden.

Reactie gemeente:

De voorschriften zijn hierop aangepast.

10. Voor het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde, verzoeken wij u een hoogte van 5 meter op te nemen. Een bouwhoogte van 2 meter is onvoldoende. Wij refereren b.v. aan de bouw van mestopslagplaatsen waarvan een hoogte van 5 meter beslist noodzakelijk is.

Reactie gemeente:

De voorschriften zijn hierop aangepast.

11. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het agrarisch bouwperceel is niet gebruikelijk en evenmin noodzakelijk. Het agrarisch bouwperceel wordt gebruikt voor het oprichten van bouwwerken ten dienste van het agrarisch bedrijf en derhalve niet als agrarisch productieareaal. Wij verzoeken u lid 5 te schrappen.

Reactie gemeente:

Lid 5 behorend bij artikel 15 is geschrapt.

12. Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw)

Verzocht wordt om bij recht ruimte te reserveren voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning. De maatschap is een perspectiefvol agrarisch bedrijf dat ook naar de toekomst toe gecontinueerd gaat worden. Voor de continuïteit van de totale agrarische bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat de zoon fysiek dicht op het agrarisch bedrijf gevestigd is. Zowel tbv de veestapel als tbv de nevenactiviteiten. Vader kan deze taak niet alleen op zich nemen. Behalve dat meer dan een arbeidskracht beschikbaar moet zijn, kan vader aan deze arbeidsvraag niet tegemoet komen door fysiek ongemak.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van het toestaan van een tweede bedrijfswoning houden wij ons aan de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan geregeld dat een dergelijke tweede woning alleen mogelijk is met een vrijstelling waarbij een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is. GS zullen aan een reeks in de Leidraad vermelde criteria toetsen.

13. De goothoogte is niet op de plankaart aangegeven.

Reactie gemeente:

De goothoogte voor de bedrijfswoning is conform de huidige situatie aangegeven, namelijk 3,5 meter. Voor de bedrijfsgebouwen is een maximale bouwhoogte toegestaan van 8 meter.

3. Milieufederatie Noord-Holland

1. Aantasting van de Groene Zoom als gevolg van nieuwbouw lokatie Schoolnaer.

De toelichting ontbeert een nut en noodzaak discussie en er ontbreekt informatie over compensatie en mitigatie van deze kwantitatieve en kwalitatieve inbreuk op de groenstructuur van Schalkwijk.

Reactie gemeente:

Het project Schoolnaer is reeds uitgevoerd. De bouwvergunning is destijds verleend op basis van een artikel 19 WRO procedure. Bij het ontwerp voor de nieuwbouwwijk is nadrukkelijk aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur om de wijk zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de Groene Zoom.

2. Wij missen implementatie van de ecologische verbindingfunctie van het Zuider Buiten Spaarne en haar oevers. De oevers krijgen een Lr of Wsl/W2 bestemming en geen landschappelijke natuurbestemming (Ln) terwijl dat juist op de overgangen van water naar land gewenst is omdat hier de grootste potenties voor natuur en natuurbeleving liggen.

Reactie gemeente:

Bedacht moet worden dat juist de Spaarne-oevers (het Jaagpad) van wezenlijk belang zijn voor de recreatiemogelijkheden van de stedeling. De bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden is wat ons betreft dan ook op zijn plaats.

Daar waar de ontwikkeling van natuur goede kansen heeft, is de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarde opgenomen. Het aanwijzen van locaties hiervoor is afgestemd op de nota Gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid.

3. Oevertoegankelijkheid/watergerichte functies: wij zijn voor een ja-mits benadering, in te vullen door uitgekende ontwerpen met toepassen van zonering. Gradientzones zoals we die rond land-water overgangen kennen, namelijk hoge potentiële natuurwaarden. Wij zijn voorstander van een geleidelijker ontwikkeling van meer intensieve recreatie vanaf de stad (Rustenburgerbrug-Put van Vink) naar een meer landelijk karakter verder zuidwaarts (Put van Vink-Ringvaart).

Reactie gemeente:

In algemene zin sluiten wij ons aan bij de benadering die Milieufederatie voorstelt.

Bovendien is op dit moment al sprake van een geleidelijke ontwikkeling van recreatie van noord naar zuid. In het noordelijk deel, gelegen binnen de rode contour komen functies voor zoals volks- en kweektuinen. Meer naar zuiden, in het landelijk gebied, ligt het accent op wandelen en fietsen en het beleven van het landschap.

Overigens houden wij bij deze gelijdelijke overgang wel rekening met andere ontwikkelingspotenties van het gebied. Immers, door de ligging aan het Spaarne zijn de gronden ten westen van de Zuid-Schalkwijker weg aantrekkelijk voor watergerichte functies en watergebonden bedrijvigheid, zoals kleine jachtwerven, en aan watergerelateerde recreatieve voorzieningen, zoals een kleine jachthaven, waterverenigingen en bootverhuur. Ook ondergeschikte horeca past bij watergerelateerde recreatieve voorzieningen.

4. W3, wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden. Juist op deze bijzondere locatie dient iedere mogelijkheid tot herstel van een open doorzicht te worden aangegrepen. Dit geldt ook voor W1. Sanering op lange termijn zou ons inziens hier beter passen, binnen de door ons voorgestelde landschappelijke zonering, dan bedrijvigheid en woningbouw. Dit in verband

met veiligstelling van de natuurfunctie, ecologische verbindingszone en ter compensatie van aantasting elders (Schoolenaer)

Reactie gemeente:

Bedacht moet worden dat het hier gaat om locaties die reeds op basis van vigerende bestemmingsplannen / verordening deels bebouwd mogen worden. Bij herontwikkeling ontnemen wij deze bebouwingsmogelijkheden daarom niet. Wel zijn wij het met u eens dat het hier gaat om locaties met een bijzondere ligging. Bij het formuleren van randvoorwaarden hebben wij rekening gehouden met zowel beleidskaders als omgevingsfactoren.

4. Hoogheemraadschap van Rijnland

1. Op de plankaart ontbreekt de dubbelbestemming Waterkering. Zij is wel vermeld in de toelichting in bijlage 2 maar heeft daardoor geen status.

Reactie gemeente:

De betreffende waterkeringen zijn op de plankaart aangegeven met behulp van een dubbelbestemming. In de voorschriften is hier een aanlegvergunningstelselaan gekoppeld zodat diverse werkzaamheden niet zondermeer uitgevoerd kunnen worden.

2. Op de plankaart hebben niet alle bestaande watergangen de bestemming Water gekregen.

Reactie gemeente:

De plankaart is hierop aangepast. Bestaande watergangen zijn ingetekend.

3. De waterstructuur op de plankaart komt niet geheel overeen met de waterstructuur van het Masterplan water Schalkwijk 2000+. Wij verzoeken u beide plannen op elkaar af te stemmen.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de intentie om het waterbergend vermogen van de Verenigde Polders te vergroten. Door meer oppervlaktewater te creëren kan (schoon) gebiedseigen water vastgehouden worden waardoor minder vaak inlaat van (minder schoon) boezemwater nodig is.

Nieuw te graven waterlopen of eventueel te verbreden watergangen zijn niet op de plankaart ingetekend teneinde flexibiliteit te creëren om het nieuwe water de komende jaren ruimtelijk uit te werken. Binnen de bestemmingen Lw, Lr, Ln, E, Rs en Rv is de aanleg van watergangen om die reden wel mogelijk.

4. Wij verzoeken u de volgende passage aan de waterparagraaf toe te voegen: “de gemeente Haarlem is voornemens om het waterkwantiteitsbeheer van het polderwater in Schalkwijk aan het Hoogheemraadschap van Rijnland over te dragen. Dit is conform het nieuwe reglement

van Rijnland en in lijn met het Rijksbeleid, dat bepleit dat het gemeentelijk waterbeheer aan de waterschappen wordt overgedragen”.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.4 “water” is aangegeven dat de gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland overleg voeren over de overdracht van het waterkwantiteitsbeheer van een aantal stedelijke polders, waaronder de Verenigde Polders.

5. Wij verzoeken u in de toelichting een passage op te nemen over Rijnland’s Keur en bijvoorbeeld het beleid ten aanzien van steigers. In de toelichting meldt u dat voor de aanleg van steigers en overkluizingen een vergunning nodig is. Rijnland heeft de breedte van de steigers afhankelijk gesteld van de breedte van de watergang. Wij verzoeken u in de voorschriften op te nemen dat genoemde bouwwerken pas mogen worden aangelegd na advies van de waterbeheerder.

Reactie gemeente:

In de toelichting is bij de bestemmingsbeschrijving Water reeds verwezen naar de vereiste keurvergunning van Rijnland. In de voorschriften wordt geen verwijzing opgenomen naar andere wet- en regelgeving.

6. In de voorschriften van W4 staat abusievelijk W3 vermeld. Bijlage 2 ontbreekt.

Reactie gemeente:

De voorschriften zijn aangepast. In verband met het vervallen van een wijzigingsbevoegdheid is de nummering aangepast.

7. In de voorschriften s.v.p. opnemen dat advies gevraagd wordt aan Rijnland alvorens over te gaan tot toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Wij verwijzen hierbij naar het Integraal Waterplan Haarlem waarbij in het uitvoeringsprogramma onderzoek wordt verricht naar bestaande en toekomstige gebruiksfuncties en bestemmingen van het oppervlaktewater en de oevers in Haarlem op basis van het Structuurplan en Waterplan. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek zal Rijnland adviseren bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan Schalkwijkerweg fungeert als “moederplan” voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Wij bedoelen hiermee dat een wijzigingsplan alleen opgesteld kan worden binnen de kaders die in het moederplan zijn meegegeven. Op basis van de wet is een wijzigingsplan niet onderhevig aan de watertoets. Overleg met het waterschap is weliswaar op zijn plaats, maar het is van belang dat het hoogheemraadschap in het kader van het moederplan advies uitbrengt of voor aanvullingen zorgt met betrekking tot deze kaders.

8. Toelichting paragraaf 2.8: toevoegen eerste alinea: Rijnland is verantwoordelijk voor het beheer van de kaden gelegen tussen de boezem en de polder.

Reactie gemeente:

Aangezien de overdracht van beheerstaken aan de orde van de dag is, achten wij het niet zinvol een dergelijke passage op te nemen. Dergelijke tekst kan dan namelijk al snel verouderd zijn.

9. In de tweede alinea staat dat het plangebied wordt begrensd aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne. Dit moet zijn westzijde.

Reactie gemeente:

De toelichting is op dit punt gecorrigeerd.

10. De subparagraaf stedelijk boezemwater gaat over water binnen de bebouwde kom van Schalkwijk en valt buiten de begrenzing van het bestemmingsplan. Deze subparagraaf kan o.i. vervallen.

Reactie gemeente:

Het kopje stedelijk boezemwater is komen te vervallen.

11. Bij het onderdeel Romolenpolder staat “De zuidelijke oevers worden natuurvriendelijk ingericht”. Dit moet zijn noordelijke oevers. Verder wordt ingegaan op de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige paswerkterrein. Wij verzoeken u in de voorschriften te vermelden hoeveel m² open water als compensatie voor de toename van de verharding plaatsvindt.

Reactie gemeente:

Paragraaf 2.4 is aangevuld met informatie omtrent de toename aan verharding en het oppervlak aan water dat ter compensatie van die verharding gegraven is.

Wat de oevers betreft wordt opgemerkt dat een deel hiervan natuurvriendelijk wordt ingericht. Feit is namelijk dat ze gedeeltelijk langs de noordkant en gedeeltelijk langs de zuidkant van de waterlopen worden gerealiseerd.

12. Bij het onderdeel toekomstige ontwikkelingen verzoeken wij u de laatste zin te vervangen door de 15% regeling: “Rijnland stelt als eis dat bij transformatie van onverhard naar verhard of gedraineerd oppervlak 15% van deze verharding of drainage aan extra open water wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De volgende tekst is toegevoegd aan de toelichting: ”De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hanteren daarbij de regel dat 15% van de toename aan

verharding als open water wordt gerealiseerd. De visie van Haarlem op de toekomstige waterstructuur van Schalkwijk is beschreven in het ontwerp Masterplan Water Schalkwijk 2000+ en het Integraal waterplan Haarlem”.

13. Bij het onderdeel Watertoets de laatste zin aanvullen met”voor het aanleggen/graven van nieuwe watergangen is een aanlegvergunning nodig van de gemeente en een keur van het hoogheemraadschap”.

Reactie gemeente:

Dit is overgenomen.

14. Het clubhuis in het Spaarne ligt teveel in het midden van het Spaarne. Dit belemmert het doorstroomprofiel.

Reactie gemeente:

De feitelijke, vergunde locatie is in het bestemmingsplan opgenomen..

15. Aan de overzijde van het Spaarne ligt ter hoogte van de Lage Kadijk de afvalwaterzuiveringinstallatie Heemstede. De geurcirkel hiervan ligt deels over het plangebied. Verzoek is dit te vermelden in de toelichting en op te nemen op de plankaart.

Reactie gemeente:

Voor het opnemen van een geurcontour op de plankaart ontbreekt een wettelijke basis. Wel is aan de paragraaf milieuzonering aangevuld met informatie over de RWZI.

5. Gemeente Heemstede

W4: wij gaan ervan uit dat deze ontwikkelingen zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en dat de ontsluiting ervan plaatsvindt via de Zuid Schalkwijkerweg.

Reactie gemeente:

Nieuwe ontwikkelingen zullen zorgvuldig worden ingepast in de Groene Zoom van Schalkwijk. De exacte ontsluiting zal in het kader van het wijzigingsplan worden uitgewerkt.

6. Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving

1. Wij ondersteunen het plan om woonschepen te verplaatsen naar de Schouwbroekerplas.

Reactie gemeente:

De Schouwbroekerplas blijft een locatie voor te verplaatsen woonschepen. Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken over welke woonschepen daarvoor in aanmerking zouden komen.

2. Om de recreatieve voorzieningen te versterken zou een brug of pontje t.h.v. de Belgiëlaan mogelijk zijn.

Reactie gemeente:

In de bestemming Water zijn andere bouwwerken zoals bruggen mogelijk gemaakt.

3. Met onmiddellijke ingang moet verdere woningbouw onmogelijk gemaakt worden.

Reactie gemeente:

Wij zijn terughoudend in het toestaan van woningbouw buiten de rode contour. Naast het streekplan Noord-Holland Zuid is de beleidsvisie voor de Schalkwijkerweg leidend geweest bij het bieden van mogelijkheden voor woningbouw.

7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Aan de op de plankaart aangeduide molenbiotopen worden geen planologische regels verbonden. Het is zeer wenselijk dit wel te doen, ondanks de argumentatie genoemd in de toelichting over dit onderwerp. Het opnemen van een molenbiotoop heeft wel degelijk toegevoegde waarde, mits er voorwaarden aan worden verbonden waarbij bebouwing en hoogopgaande begroeiing wordt uitgesloten. Het toelaten van de bestaande bebouwing kan in de regeling worden opgenomen. Het gaat er wel om dat de biotopen worden gevrijwaard van toekomstige ongewenste toevoegingen met belemmerende bebouwing of andere elementen.

Reactie gemeente:

In de wijzigingsbevoegdheid voor de Schouwbroekerplas is als randvoorwaarde opgenomen dat de zichtlijn op de molen hersteld moet worden. In de omgeving van molen de Hommel wordt op termijn ingezet op natuurontwikkeling en wordt de concrete inrichting van de Verenigde Polders gebaseerd op het nog te actualiseren Landschapsbeheerplan. De openheid van het veenweidelandschap, één van de te beschermen cultuurhistorische waarden, zal daarbij gerespecteerd worden.

8. NS commercie, bedrijfs- en productontwikkeling

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Hiervan is kennis genomen.

9. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

1. Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor

het ondergronds verkeer. Wij zullen het op prijs stellen als u, voordat tot uitvoering wordt overgegaan in overleg treedt met ons bedrijf.

Reactie gemeente:

Bij iedere ingreep in de openbare ruimte wordt overleg gevoerd met de nutsbedrijven.

2. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. Indien dit niet mogelijk is dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Deze kwestie kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

3. Wij vragen uw aandacht voor het standaarddocument VANN, ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwggebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

4. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Wij nemen aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie gemeente:

De uitkomsten van in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd bodemonderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met onze afdeling Milieu, bureau Bodem.

10. N.V. Nederlandse Gasunie

1. Er ligt nog een gastransportleiding (W-532-02) die niet op de plankaart is aangegeven.

Reactie gemeente:

De plankaart is hierop aangepast.

2. In de toelichting verwijst u mbt de aan te houden veiligheidsafstanden naar de circulaire VROM van 1984. Het ministerie is echter doende het externe veiligheidsbeleid te vernieuwen.

Teneinde hierop te anticiperen heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Het RIVM zal u de maximaal aan te houden afstand verstrekken.

Reactie gemeente:

Wij zijn hiervan op de hoogte. Op het moment waarop de nieuwe afstanden zijn vastgelegd kunnen wij deze opnemen in bestemmingsplannen. Tot die tijd geldt formeel nog de circulaire uit 1984. Wij zullen gedurende het bestemmingsplanproces de ontwikkelingen met betrekking tot de veiligheidsafstanden nauwlettend in de gaten houden.

11. Ministerie van Defensie

Het toegezonden voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

Hiervan is kennis genomen

12. Gemeente Haarlemmermeer

Het toegezonden voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

Hiervan is kennis genomen

13. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie zal de beoordeling van de wijze waarop het aspect archeologie in dit plan is verwerkt verder door de provincie uitgevoerd worden.

Reactie gemeente:

Hiervan is kennis genomen

14. Prorail B.V., Regio Randstad Noord

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft ons gezien de afstand tot het spoor geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Hiervan is kennis genomen.

15. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland

1. Geadviseerd wordt om een samenvatting van de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de vierde Nota Waterhuishouding op te nemen in paragraaf 2.3 Beleidsuitgangspunten voor het plangebied.

Reactie gemeente:

De toelichting is aangevuld met een korte samenvatting van relevante rijks- en provinciale beleidskaders.

2. Water:

Het advies van het Hoogheemraadschap moet bij het plan worden gevoegd.

Reactie gemeente:

De reactie van het hoogheemraadschap op het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

3. Wij verzoeken u het verzoek van het Hoogheemraadschap om alle waterlopen op de plankaart aan te geven te honoreren.

Reactie gemeente:

De plankaart is op dit punt aangepast.

4. De waterparagraaf zou moeten worden uitgebreid met een beschrijving van:

1. de robuustheid van het watersysteem in verband met de toename van de neerslag als gevolg van de klimaatveranderingen;
2. de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
3. de behandeling van hemel- en afvalwater.

Reactie gemeente:

De voor het plangebied relevante informatie op het gebied van water is weergegeven in de toelichting. Ingegaan wordt op zowel de doelstellingen op het gebied van waterkwaliteit en waterkwantiteit. Belangrijkste beleidskader op het gebied van water is het Integraal Waterplan Haarlem. In de toelichting wordt naar dit beleidsdocument verwezen. Nadere achtergrondinformatie is in dit document te vinden.

5. Luchtverontreiniging

Aangegeven is dat de luchtkwaliteit rond wegen is onderzocht. Moeten in dit onderzoek ook niet de achtergrondwaarden, de emissies van bedrijven, woningen en de scheepvaart betrokken worden die eveneens invloed hebben op de door het Besluit Luchtkwaliteit 2005 te beschermen kwaliteit van de buitenlucht.

Reactie gemeente:

De luchtparagraaf is reeds tussentijds aangepast. Aan de tekst wordt toegevoegd dat in december 2005 het Haarlemse gemeentebestuur het beleidsplan luchtkwaliteit in concept heeft vastgesteld. Uitwerking vindt in de komende jaren plaats.

6. externe veiligheid

In deze paragraaf zou ook het vervoer van gevaarlijke stoffen aan de orde moeten komen, zowel over de weg als over het water. Het beleid met betrekking tot de afweging van de veiligheidsbelangen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen treft u aan in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen die is gepubliceerd in de Staatcourant van 4 augustus 2004, nr. 147

Reactie gemeente:

Voor zover nu valt na te gaan vindt in en rond het plangebied noch over de weg noch over het water vervoer van gevaarlijke stoffen plaats met uitzondering van de bevoorrading van het LPG station aan de Europaweg. De toelichting is op dit punt aangepast.

16. VROM-inspectie, Regio Noord-West

1. Ecologische waarden:

Het plangebied is deels gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door het gebied loopt tevens een ecologische verbindingszone. Ik verzoek u in het plan hier nader op in te gaan.

Reactie gemeente:

In bijlage 2 van de toelichting is aandacht besteed aan relevante rijks- en provinciale beleidskaders. De Ecologische Hoofdstructuur komt zowel bij de beschrijving van de Nota Ruimte, als bij het Streekplan Noord-Holland Zuid en het Gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid aan de orde.

2. U geeft aan dat in het gebied diverse flora en fauna aangetroffen is die wordt beschermd op grond van de Flora- en Fauna wetgeving. Tevens geeft u aan dat onvoldoende flora- en faunagegevens bekend zijn. Ik wijs u erop dat deze inventarisatie in het kader van het bestemmingsplan moet zijn afgerond.

Reactie gemeente:

In het kader van het bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Echter, niet alle in de gegevens van het Natuurloket aangegeven soorten zullen in het plangebied voorkomen. Daarnaast komt het voor dat de gegevens van het Natuurloket nog niet volledig zijn. Ook de situatie in een plangebied kan veranderd zijn ten opzichte van het moment waarop geïnventariseerd is. De gegevens zijn dus op twee manieren niet volledig dekkend. Bij een ruimtelijke ingreep is daarom altijd actualisatie nodig aan de hand van te verrichten veldwerk.

3. Aardgasleiding:

De aardgasleiding loopt ook door het uitwerkingsgebied waarin een bouwmogelijkheid voor nieuwe woningen is opgenomen. Als toetsingskader voor risicozonering rondom aardgastransportleidingen is op dit moment de circulaire “zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen “van 26 november 1984 van toepassing. Uitgangspunt is de zogenaamde toetsingsafstand. Slechts indien deze toetsingsafstand niet gerealiseerd kan worden, kan onder voorwaarden en na een zorgvuldige afweging uitgegaan worden van de minimale bebouwingsafstand. De voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op eventueel te treffen voorzieningen. Ik verzoek u op deze afweging nader in te gaan.

Reactie gemeente:

Bij het formuleren van de randvoorwaarden voor het uitwerkingsgebied, is rekening gehouden met de bij de gasleiding behorende minimale bebouwingsafstanden. Aangezien zich in de huidige situatie reeds legale bebouwing bevindt binnen de toetsingsafstand, is geen eis opgenomen om bij de uitwerking van dit gebied buiten deze toetsingsafstand te bouwen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de bebouwing vanaf 1917 vergund is; de circulaire dateert uit 1984.