

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Het college van burgemeester en wethouders,
Telefoon: 3715
E-mail: z.karaca@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 200846304
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 8 april 2008

Onderwerp
Concept Ontwerp Bestemmingsplan Oosterduin

Bestuurlijke context

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van bestemmingsplannen. Deze inhaalslag is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de eis van actuele bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Deze wetsherziening wordt 1 juli 2008 van kracht. In dit kader is in oktober 2007 de Taskforce bestemmingsplannen gestart.

Het College van Burgemeester en wethouders heeft op 23 oktober 2007 ingestemd met de werkwijze, planning en begroting van de Taskforce bestemmingsplannen. Aan de hand hiervan is vervolgens het concept ontwerp bestemmingsplan "Oosterduin" opgesteld. Indien het college instemt met het concept ontwerp bestemmingsplan wordt het wettelijk vooroverleg en de participatie met de wijkraad opgestart.

Hieronder wordt nog aandacht besteed aan de planvorm, enkele nieuwe elementen uit het concept ontwerp bestemmingsplan, de participatie en de verdere planprocedure.

Planvorm

Het concept ontwerp bestemmingsplan Oosterduin heeft een consoliderend karakter. Dit plan biedt een actueel juridisch kader, waarbij de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik belangrijke uitgangspunten zijn. De woon- en verblijfsfunctie in het plangebied Oosterduin is gewaarborgd door gebruik te maken van de bestemming "Wonen". Het winkellint aan de Helmlaan krijgt een gemengd karakter met de bestaande detailhandel en dienstverlening op de begane grond, waarboven uitsluitend de woonfunctie is toegestaan. In dit winkellint wordt ook daghoreca -zij het tot een beperkte vloeroppervlak- toegestaan. Verder is het kantorencomplex aan de Zenegroenkade positief bestemd. Binnen deze bestemming wordt zowel op de begane grond als op de overige verdiepingen ruimte geboden voor de functies kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. Tot slot is de herinrichting van het sportcomplex Alliance '22 aan de Zeedistelweg in het plangebied ruimtelijk mogelijk gemaakt.

Nieuwe elementen

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVPB2008)

De voorschriften die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn volgens de systematiek van de SVBP2008 ingedeeld. Met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om de digitale bestemmingsplannen te maken die voldoen aan deze standaard. Vanaf 1 juli 2008 mogen de plannen digitaal worden gemaakt en vanaf 1 juli 2009 zijn de digitale plannen daadwerkelijk verplicht. Een plan wat dan niet digitaal wordt opgesteld en niet voldoet aan de SVBP2008, treedt formeel niet in werking.

In dit bestemmingsplan is inhoudelijk qua bebouwings- en gebruiksregelingen zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

Herinrichting Sportcomplex Alliance '22

De s.v. Alliance '22 heeft haar thuisbasis op het sportcomplex aan de Zeedistelweg 2. Het complex omvat twee natuurgras voetbalvelden, een club/kleedgebouw, parkeergelegenheid en ruimte voor een gronddepôt van de afd. Sport & Recreatie/Accommodaties. De capaciteit van het complex is thans, als gevolg van de sterke groei van de vereniging in de afgelopen jaren, onvoldoende. De club-/kleedaccommodatie verkeert in slechte staat. Het aantal kleedruimten is als gevolg van het groeiende aantal teams en de succesvolle invoering van damesvoetbal bij Alliance, volstrekt onvoldoende. De technische installatie van het gebouw is sterk verouderd. De gewenste

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het concept ontwerp bestemmingsplan "Oosterduin";
2. Het college start het wettelijk vooroverleg conform art. 10 Bro en de participatie met de betreffende wijkraden;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;

4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

herinrichting past niet binnen de geldende bepalingen. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de gewenste sportfunctie mogelijk te maken.

Het herinrichtingsplan maakt het mogelijk dat het bestaande sportgebouw wordt gesloopt, waarvoor nieuwbouw met een grotere omvang wordt gebouwd. De velden draaien 90 graden, zodat er ruimte ontstaat om een zelfstandig pupillenveld te realiseren.

Onderhavige ontwikkeling van het sportcomplex past binnen de beleidsdoelen en uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De gemeente Haarlem heeft besloten in beginsel medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Het concept ontwerp bestemmingsplan Oosterduin heeft een consoliderend karakter waardoor het geen financiële consequenties heeft.

Participatie

Voorafgaand aan het opstellen van dit concept ontwerp bestemmingsplan is een informatief vooroverleg geweest met twee vertegenwoordigers van de wijkraad Oosterduin. Wanneer het college instemt met het concept ontwerp bestemmingsplan zal dit tevens voor een reactie aan de wijkraad worden opgestuurd. Zij krijgen dan de mogelijkheid om te reageren op het concept ontwerp.

Procedure

Indien wordt ingestemd met het concept ontwerp bestemmingsplan Oosterduin zoals dat nu is aangeboden, zal het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en de participatie met de wijkraad gestart worden. Wanneer deze reacties zijn verwerkt wordt het bestemmingsplan opnieuw aangeboden aan het College voor bestuurlijke besluitvorming, waarna het ontwerp bestemmingsplan wordt genoemd.

Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd. In die tijd kunnen mondeling of schriftelijke reacties worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd. Na verwerking van deze zienswijzen zal daarna de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na publicatie, wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd, waarna het bestemmingsplan in werking treedt. De huidige planning is dat het bestemmingsplan april 2009 in werking zal treden. Uiteraard bestaan dan ook nog beroepsmogelijkheden bij de Raad van State, waardoor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan later kan plaatsvinden.

Concept ontwerp bestemmingsplan Oosterduin

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

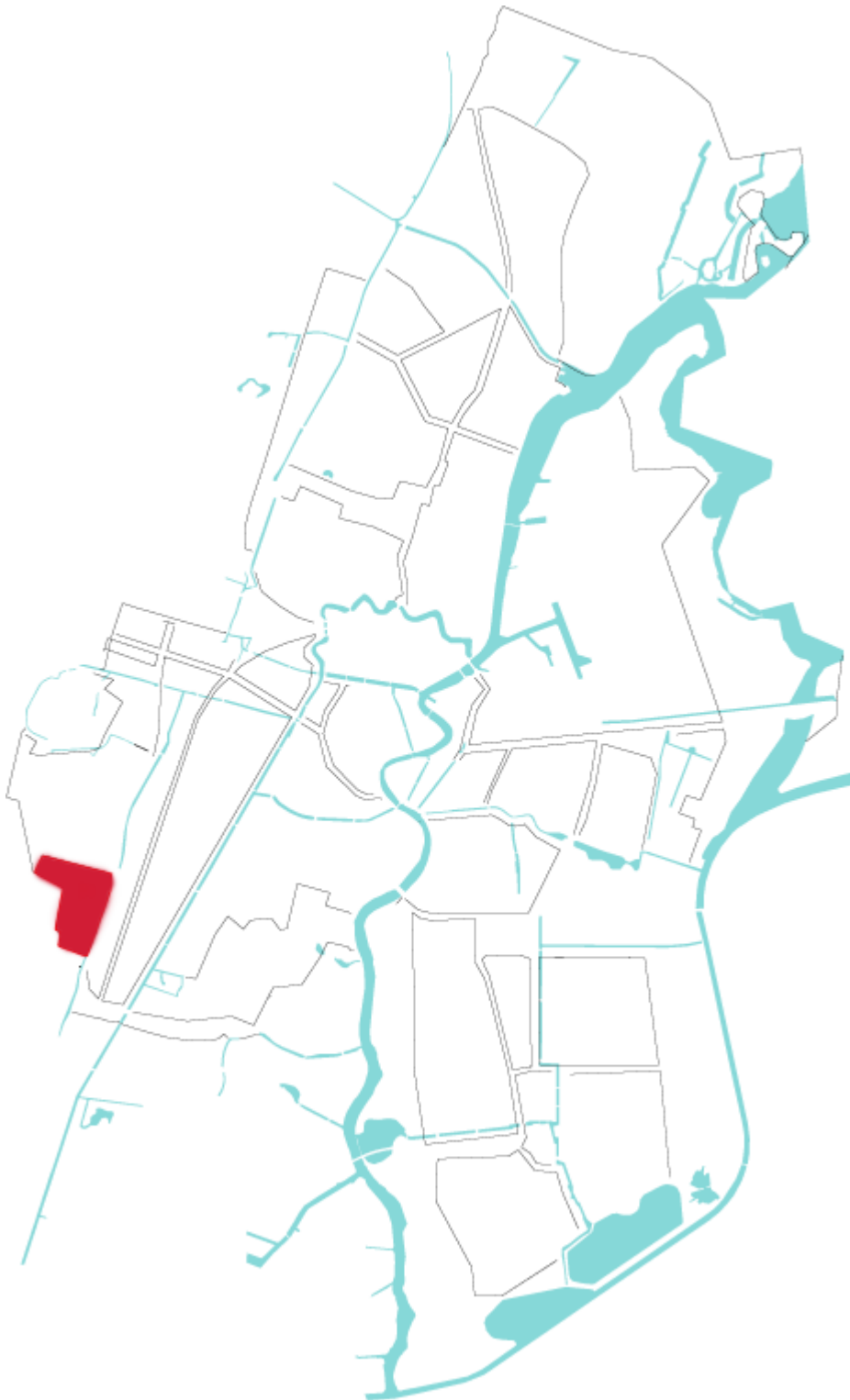
25-03-2008

Inhoudsopgave

Ligging van het plangebied	5
Toelichting	7
1 INLEIDING	7
1.1 Begrenzing van het plangebied	7
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	7
1.3 Doel en planvorm	7
1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen	8
1.5 Planproces	8
1.6 Leeswijzer plantoelichting	9
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Korte historische schets	11
2.2 Ruimtelijk structuur	13
2.3 Functionele structuur	16
3 BELEIDSKADER	20
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	20
3.2 Ruimte voor Sport (2002)	22
3.3 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012	22
3.4 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012)	24
3.5 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)	24
3.6 Integraal Waterplan Haarlem (2004)	26
3.7 Nota milieuzonering	26
3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	27
3.9 Samenvatting beleidsuitgangspunten	28
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
4.1 Geluidhinderaspecten	30
4.2 Milieuzoneringen	31
4.3 Waterparagraaf	31
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Bodemparagraaf	34
4.6 Natuurwaarden	35
4.7 MER	37
4.8 Cultuurhistorie en Archeologie	38
4.9 Vliegverkeer	41
4.10 Externe veiligheid	41
4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	42
5 PLANBESCHRIJVING	43
5.1 Visie op het plangebied	43
5.2 Ruimtelijke onderbouwing herinrichting sportcomplex Alliance	44
5.3 Juridische planopzet	58
5.4 Hoofdopzet plankaart	58
6 JURIDISCHE ASPECTEN	60
6.1 Inleidende bepalingen	60
6.2 Bestemmingsbepalingen	61
6.3 Algemene bepalingen	67

7	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	70
7.1	Resultaten participatie	70
7.2	Uitkomst watertoets	70
7.3	Uitkomsten overleg	70
7.4	Economische uitvoerbaarheid	71
7.5	Handhaving	71
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	73
bijlage 1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	74
bijlage 2	Milieuonderzoek	77
bijlage 3	Bodemtoets locatie Zeedistelweg 2	86
bijlage 4	DEELNEMERS ARTIKEL 3.1.1 Bro OVERLEG	88
	Voorschriften	89
Hoofdstuk 1.	Inleidende regels	90
ARTIKEL 1	Begrippen	90
ARTIKEL 2	Wijze van meten	95
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	97
ARTIKEL 3	Bedrijf	97
ARTIKEL 4	Detailhandel	98
ARTIKEL 5	Gemengd	99
ARTIKEL 6	Groen	100
ARTIKEL 7	Kantoor	102
ARTIKEL 8	Maatschappelijk	103
ARTIKEL 9	Sport 1	105
ARTIKEL 10	Sport 2	106
ARTIKEL 11	Tuin 1	107
ARTIKEL 12	Tuin 2	108
ARTIKEL 13	Tuin 3	109
ARTIKEL 14	Verkeer	110
ARTIKEL 15	Water	111
ARTIKEL 16	Wonen	112
ARTIKEL 17	Archeologische waarde	113
Hoofdstuk 3.	Algemene regels	116
ARTIKEL 18	Antidubbeltelregel	116
ARTIKEL 19	Algemene gebruiksregels	117
ARTIKEL 20	Algemene ontheffingsregels	118
ARTIKEL 21	Zonering	119
ARTIKEL 22	Strafbepaling	120
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotbepalingen	121
ARTIKEL 23	Overgangsrecht	121
ARTIKEL 24	Slotregel	122
	Bijlagen bij de voorschriften	123
Bijlage 1	Zoneringslijst	124

Ligging van het plangebied



Afbeelding 1: ligging van het bestemmingsplangebied

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Oosterduin ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 53 ha. Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de gemeentegrens met Bloemendaal, aan de noordzijde door de Duinvlietweg en aan de oostzijde door de Westelijke Randweg (zie afbeelding 1).

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Oosterduin zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van het Sportcomplex aan de Zeedistelweg 2 (zie § 5.2).

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Oosterduin 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 structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Oosterduin is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De

bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De plankaart en de planvoorschriften zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

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

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied Oosterduin gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Tabel 1

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
805-2	Uitbreidingsplan Oosterduin	12-12-1956	01-05-1957
806-1	Uitbreidingsplan Tuinbouwgebied	08-10-1958	11-11-1959
807	Oosterduin	04-10-1972	27-11-1973

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een buitenplanse vrijstelling (art. 19 oude WRO) procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Oosterduin zullen de in het schema genoemde bestemmingsplannen (alsmede de aanvullende bebouwingsvoorschriften) hun rechtskracht verliezen.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Oosterduin doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraden in het plangebied zal het concept ontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven worden voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens wordt in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan Oosterduin.

Vervolgens geeft het College van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de Commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan vrij voor ter visie

legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente zal in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeenteraad beoordeelt de tijdig binnengekomen zienswijzen en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt zij het bestemmingsplan Oosterduin officieel vast. Na publicatie, wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Mocht u het niet eens zijn met het vastgestelde bestemmingsplan dan kunt u gedurende deze periode bij de Raad van State een voorlopige voorziening en/of beroep indienen.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020. Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Op basis van de inventarisatie van de huidige situatie, van omgevingsfactoren en van vastgesteld beleid, wordt de visie op het plangebied Oosterduin beschreven in hoofdstuk 5. Aangegeven wordt welke onderdelen van het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht zijn en welke delen consoliderend. De ruimtelijke onderbouw voor de herinrichting van het sportcomplex van Alliance '22 is in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de participatie. De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit

op de ruimtelijke ordening zijn opgenomen in **bijlage x resp. x**. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Projecten die al in uitvoering zijn worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt onder andere aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur en de openbare ruimte (de wegenstructuur (typen en categorieën) en de water- en groenstructuur). Met betrekking tot de functionele structuur komen in dit hoofdstuk de volgende aspecten aan bod: wonen (aantal woningen, aantal bewoners, ouderdom woningen, type woningen et cetera), detailhandel, horeca, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, sport- en centrumvoorzieningen. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten.

2.1 Korte historische schets

In de loop van de 17e eeuw kwam de duinstreek van Zuid-Kennemerland in trek bij vermogende Haarlemmers, later vooral bij families van Amsterdamse kooplieden en regenten. Zij beoefenden er hun favoriete sport: het vinken en bouwden er in de loop van de tijd hun buitenverblijven. Eerst nog eenvoudige boerderijen, maar groeiden uit tot "hofsteden" met herenhuizen, koetshuizen en stallen, tuinen met siervazen en andere ornamenten, oranjerieën en menagerieën. In de zomermaanden werden de stadspaleizen aan de grachtengordel verlaten voor een verblijf in de gezonde buitenlucht¹.

Hofstede Oosterduin

De geschiedenis van hofstede Oosterduin begon met een kleine hofstede Distelburg, gelegen tussen de Buurweg en het Gelderloze Pad. De hofstede werd omstreeks 1600 gebouwd door Gerbrant Hendrikszoon, een welgestelde slager uit Haarlem. In 1688 kocht Marinus van der Grijp de hofstede en veranderde de naam in Grijpesteyn. In 1737 kocht Cornelis Schouten Dirksz. het landgoed met daarop een herenhuis met stallen, een tuinmanswoning, een koets- en wagenhuis en een hooiberg met stal². In 1739 werd het landgoed uitgebreid tot aan de duinen en werd de naam veranderd in Hofstede Oosterduin. In 1750 werd Andries Munter, oud-schepen van Amsterdam eigenaar van Oosterduin. De huidige Munterslaan is nog een restant van de toenmalige oprijlaan. Deze oprijlaan vanaf de Leidsevaart werd destijds (ten tijde van Marinus van der Grijp) de Laan van Grijpesteyn genoemd. In 1835 werd het herenhuis afgebroken.



Afbeelding 2: uitsnede Kaart van Haarlem e.o. door Daniël Engelman³, 1794.

Groente en bloembollenteelt

In de binnenduinstrand wordt in de 18^e eeuw de waterstand steeds beter geregeld. Steeds meer grond tussen Haarlem en Overveen wordt in cultuur gebracht om groenten en bollen te kweken die op platte schuiten naar de markten en veilingen in Haarlem worden vervoerd. Doordat de binnenduinstrand steeds intensiever bebost raakt door het planten van beuken, eiken en iepen krijgt het bollen- en tuinbouwgebied zijn karakteristieke rand in het westen⁴.

In de tweede helft van de 19^e eeuw bereikt de bollenteelt zijn hoogtepunt, met Overveen als stralend middelpunt. De bloembollenvelden strekken zich uit van de Kleverlaan in het noorden tot aan Oosterduin en de Munsterslaan in het zuiden⁵.

Woningbouw

Na de annexatie door Haarlem werd op de weilanden van Oosterduin tussen de Oosterduinweg en de Houtvaart, benoorden de Munsterslaan, het Haarlemse Oosterduinkwartier aangelegd. In 1935 werden de namen Egelantierlaan, Slangenkruidlaan, Duindoornlaan, Helmlaan, Duinroosplantsoen en Stalkruidlaan vastgesteld⁶. Afbeelding 3 laat de eerste bebouwing en stratenpatroon in het Oosterduinkwartier zien. De "nieuwe" wegen Slangenkruidlaan, Duinroosplantsoen, Helmlaan, Duindoornlaan, Bremlaan en de Parnassiakade zijn al waar te nemen.



Afbeelding 3: Luchtfoto 3135 RAF, vliegrichting zzw, 26-02-1945⁷.

In de naoorlogse jaren kwam de bebouwing pas goed op gang, mede door aanleg van de Westelijke Randweg (1958). In de tachtiger jaren raakte het zuidelijke deel van de wijk vol voor woningbouw, door de bebouwing van het Bomanshof. In het noordelijke deel was ruimte gereserveerd voor een tweede school. In de jaren negentig bleek er geen behoefte te zijn aan een tweede school waardoor op deze locatie vrijstaande woningen werden gebouwd.

Een paar jaar later werd het appartementencomplex aan de Egelantierlaan gebouwd.

2.2 Ruimtelijk structuur

Oosterduin grenst in het noorden aan de Binnenduinrand en sluit in het zuiden en westen aan op de bebouwde kom van Aerdenhout. Oosterduin is over een lange periode tot stand gekomen: vanaf de jaren twintig tot en met het einde van de vorige eeuw (tabel 2).

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied, naar bouwperiode

< 1900	1900-1929	1929-1959	1960-1989	1990-2006	Totaal
6	0	170	157	61	394

De wijk heeft korte, soms enigszins gebogen straten die in enkele gevallen verbreden of uitmonden in een plantsoenachtige open ruimte.

2.2.1 Bebouwingsstructuur

De meeste, kleinschalige bebouwing is verkaveld door middel van strokenbouw, waarbij de bouwmassa evenwijdig aan de as van de straat is geplaatst. Daarnaast komen ook dubbele en geschakelde woningen voor. De bebouwing in het Godfried Bomanshof is geschakeld gegroepeerd rond een haakvormig 'woonerf-achtig' straatje. De massa-contour wordt gekenmerkt door een beweeglijke rooilijn en plaatselijk individueel herkenbare opgaande blokken op de 2^e laag. Hiermee ontstaat een transparante, luchtige ruimte begrenzing. De stedenbouwkundige en architectonische samenhang is nog oorspronkelijk en bijzonder gaaf én aldus als 'behoudenswaardig karakteristiek' aan te merken. Deze karakteristiek is kwetsbaar (gevoelig voor fysieke veranderingen).

Aan de Daslookweg e.o. staan vrijstaande, individueel vormgegeven woonhuizen. Kleine voortuinen zorgen veelal voor de overgang van openbaar naar privéruimte.

De overige bebouwing in de wijk is overwegend twee bouwlagen met kap hoog. De meeste bouwmassa's hebben strakke gevels en worden gedekt door een zadeldak of schilddak. Dakkapellen komen zowel aan de voor- als achterzijde voor.

In Oosterduin staan een paar grote bouwwerken. Die voornamelijk geconcentreerd zijn aan de noordkant van het plangebied. Het betreft hier de Professor van Gilseschool (Daslookweg 2), het Life Fit Centre (Zeedistelweg 1), het kantorencomplex (Zenegroenekade 1 t/m 5), het appartementencomplex (Egelantierlaan 33) en het bejaardenhuis Huize Parkzicht (Helmlaan 10).

Aan de zuidkant van het plangebied ligt aan de Helmlaan/Munterslaan het Paulushof.

2.2.2 Openbare ruimte

Verkeer en parkeren

In het noord-oosten van het plangebied is Oosterduin voor al het verkeer (gemotoriseerd en langzaam verkeer) ontsloten aan de Westelijke Randweg en de Lorentzkade/Pijlsiaan. Het plangebied is in het westen door de wegen Egelantierlaan en Duinroosplantsoen ontsloten op de Oosterduinweg. Het westelijke deel van de Oosterduinweg ligt in de gemeente Bloemendaal.

De wegen in het plangebied zijn woonstraten ofwel erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km/h snelheidsregime en zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of op de openbare weg. Bij de Professor van Gilseschool (Daslookweg/Wegedoornweg) is een openbaar parkeerterrein aanwezig (ca. 28 parkeerplaatsen). Bij het winkelcentrum Helmlaan zijn ca. 25 openbare parkeerplaatsen aanwezig en is in het straatprofiel rekening gehouden met kort parkeren en met laden en lossen.

De Zenegroenkade, Parnassiakade, Munterslaan, Oosterduinweg en de Duinvlietweg vormen de hoofdfietsroutes in het plangebied. Het plangebied is voor langzaam verkeer goed ontsloten. In het noord-westen loopt het Duinvlietpad het Westelijk Tuinbouwgebied in. In het noord-oosten is Oosterduin ontsloten door het fietspad langs de Westelijke Randweg. De Westelijke Randweg is voor langzaam verkeer in het noord-oosten van het plangebied oversteekbaar door verkeerslichten en in het zuid-oosten door het Munterslaantunneltje.

Ter hoogte van de splitsing Munterslaan/Helmlaan is een langzaam verkeersverbinding richting gemeente Bloemendaal aanwezig. Tevens is de gemeente Bloemendaal te bereiken via de wegen Egelantierlaan, Duinroosplantsoen en de Oosterduinweg.

Water

Voordat er de woonwijk Oosterduin gerealiseerd werd maakte Oosterduin uit van de binnenduinrand. Van oorsprong werd de binnenduinrand doorsneden door een relatief dicht netwerk van ontwateringssloten van west naar oost. Dit duinrellenpatroon is een belangrijk structurerend element in de binnenduinrand en daarmee voor het stedelijk gebied van Haarlem. Op Haarlems grondgebied zijn de Marcelisvaart en de Brouwersvaart de belangrijkste duinrellen. Beide vaarten komen noordelijk van het plangebied voor (Westelijk Tuinbouwgebied) en komen uit op de Houtvaart, die parallel aan de binnenduinrand loopt en een belangrijke functie vervult in de opvang en afvoer van het duinwater.

De Houtvaart loopt aan de oostzijde van het plangebied door de wijk Oosterduin heen en ten noorden van het plangebied loopt langs de Duinvlietweg een sloot, die uitkomt op de Houtvaart.

Marcelisvaart, Brouwersvaart en Houtvaart maken waterhuishoudkundig gezien onderdeel uit van Rijnlands boezemsysteem. Echter dit water onderscheidt zich vanwege de specifieke invloed van het kwelwater uit de duinen en de daarmee verbonden waterkwaliteit en natuurwaarden van de rest van het boezemsysteem.

Groen

Oosterduin heeft een zeer groen straatbeeld; met name veroorzaakt door grote privétuinen. Straatbomen zijn voorzien in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt verscheidene openbare groenvoorzieningen op pleintjes aan de Doornroosplantsoen en Helmlaan/Slangenkruidlaan en langs straten (o.a. Egelantierlaan, Sleedoornweg, Parnassiakade/Zenegroenkade, Munterslaan, Stalkruidlaan en de Oosterduinweg).

2.3 Functionele structuur

In Oosterduin is wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komen slechts enkele aanverwante voorzieningen voor, zoals o.a. een school, twee sportvoorzieningen en een verzorgingstehuis.

2.3.1 Wonen

Oosterduin en omgeving is gezien de ligging tussen stad en de nabij gelegen duinen een geliefde woonomgeving. Per 1 januari 2007 bevat het plangebied 394 woningen. Het merendeel hiervan (90,1 %) bestaat uit koopwoningen (zie tabel 3). 9,9 % van de woningen betreft particuliere huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn in Oosterduin niet aanwezig (ter vergelijking: voor heel Haarlem ligt de verhouding huur / eigendom op respectievelijk 46,7 % en 53,1 %).

Tabel 3: woningvoorraad naar eigendom in het plangebied en gemeente Haarlem

	eigendom %	particuliere % huur	particuliere %	sociale % huur	onbekend %	Totaal			
Oosterduin	355	90,1	39	9,9	0	0	0	0	394
Haarlem	36.782	53,1	9.290	13,4	23.084	33,3	153	0,2	69.309

Van de totale woningvoorraad van het plangebied is 86,5 % eengezingshuizen. Verder is 8,4 % flatwoningen, 1,5 % een bovenwoningen en 3,6 % overige woningen.

Bevolkingsamenstelling

Het bestemmingsplangebied Oosterduin telde op 1 januari 2007 956 inwoners. De Oosterduinwijk is qua bevolkingsovervang een stabiele wijk.

Van invloed op het inwonertal is niet alleen het aantal beschikbare woningen, maar ook de gemiddelde woningbezetting. De gemiddelde woningbezetting in de gemeente Haarlem komt neer op 2,12 personen per woning. In het plangebied Oosterduin bedraagt de gemiddelde woningbezetting 2,43 personen per woning.

Tabel 4: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
Oosterduin	210	21,96	181	18,93	291	30,44	274	28,66	956
Haarlem	32.000	21,78	54.434	37,04	38.125	25,94	22.397	15,24	146.956

Tabel 4 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied niet vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Het aandeel 20-44 jarigen blijft achter bij de rest van Haarlem. Daar en tegen is de leeftijdsopbouw vanaf 45 jaar goed

vertegenwoordigd in Oosterduin.

2.3.2 Bedrijven en voorzieningen

In deze paragraaf worden eerst de aanwezige bedrijven omschreven, gevolgd door een beschrijving van de aanwezige voorzieningen.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied Oosterduin is beperkt. Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een regeling te treffen voor bedrijven die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de in paragraaf 4.2 beschreven milieuzonering. De bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen dan in het bestemmingsplan wordt toegelaten, worden specifiek als bedrijf bestemd en in de voorschriften benoemd. Op die manier kan - bijvoorbeeld na vertrek van het zittende bedrijf - alleen een identieke bedrijfssoort of een lagere categorie bedrijf zich op die plaats vestigen.

Voor de vestiging van geheel nieuwe bedrijven op nieuwe locaties wordt in het plan geen ruimte geboden.

Dienstverlening, kantoren en commerciële voorzieningen

Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekerings- kantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Voor de in het plangebied aanwezige (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven is het alleen relevant een regeling te treffen welke zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. Binnen het plangebied zijn 5 bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben (zie tabel 5).

Tabel 5: Dienstverlening en kantoren in het bestemmingsplangebied

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1	Zenegroenkade 1	Makelaardij o.g.	
2	Zenegroenkade 2	Assurantiekantoor	
3	Zenegroenkade 4	Accountant	
4	Helmlaan 46	Hypotheek- en assurantiekantoor	
5	Helmlaan 50	Stone Therapy	

Op tientallen adressen binnen het plangebied zijn ook bedrijven gevestigd die

wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfsvormen zijn inherent aan wonen.

In het gebied bevinden zich 3 detailhandelvestigingen (zie tabel 6).

Tabel 6: Detailhandelvestigingen in het bestemmingsplangebied

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1	Oosterduinweg 1	Bloemen en planten	
2	Helmlaan 42	Kaaswinkel	Boven begane grond wonen
3	Helmlaan 62	Groentewinkel	Boven begane grond wonen

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Oosterduin is een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. Ofwel sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve, welzijn, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven.

Tabel 7: Maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplangebied

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1	Daslookweg 2	Onderwijsinstelling	School voor kinderen met auditieve en/of communicatieve problemen
2	Helmlaan 10	Verzorgingstehuis	
3	Helmlaan 55 t/m 81 (oneven)	Woonvoorziening	(Begeleidend) zelfstandig wonen

Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt. Uitbreiding van locaties voor kinderopvang in of nabij de buurt is wenselijk. Aan particuliere initiatieven hieromtrent wordt in beginsel ruimte geboden binnen de bestemming 'maatschappelijk' en bestemming 'sport'. Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest, is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de voorschriften wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in den regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies.

Recreatie en sport

In het bestemmingsplangebied zijn 2 sportvoorzieningen aanwezig. Namelijk het Sportcentrum 'Life Fit Centre' aan de Zeedistelweg 1 en de voetbalvereniging Alliance '22 aan de Zeedistelweg 2.

Deze bedrijven hebben een belangrijke bijdrage aan de recreatieve functie van het gebied en omgeving.

Nutsvoorzieningen

Bestaande nutsvoorzieningen (hoger dan 3 meter of met een groter oppervlakte dan 10 m²) zijn in het bestemmingsplan opgenomen onder de bestemming 'bedrijf' met nadere aanduiding nutsvoorziening (nv).

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan Oosterduin. In dit kader kunnen genoemd worden het "Structuurplan Haarlem 2020", de "Woonvisie Haarlem 2006 - 2012", het "Haarlems Verkeers- en Vervoerplan", het "Integraal Waterplan Haarlem" en de "Nota Milieuzonering".

In bijlage 1 wordt kort ingegaan op de strategische beleidskaders van het rijk en de provincie Noord-Holland. Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nader invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

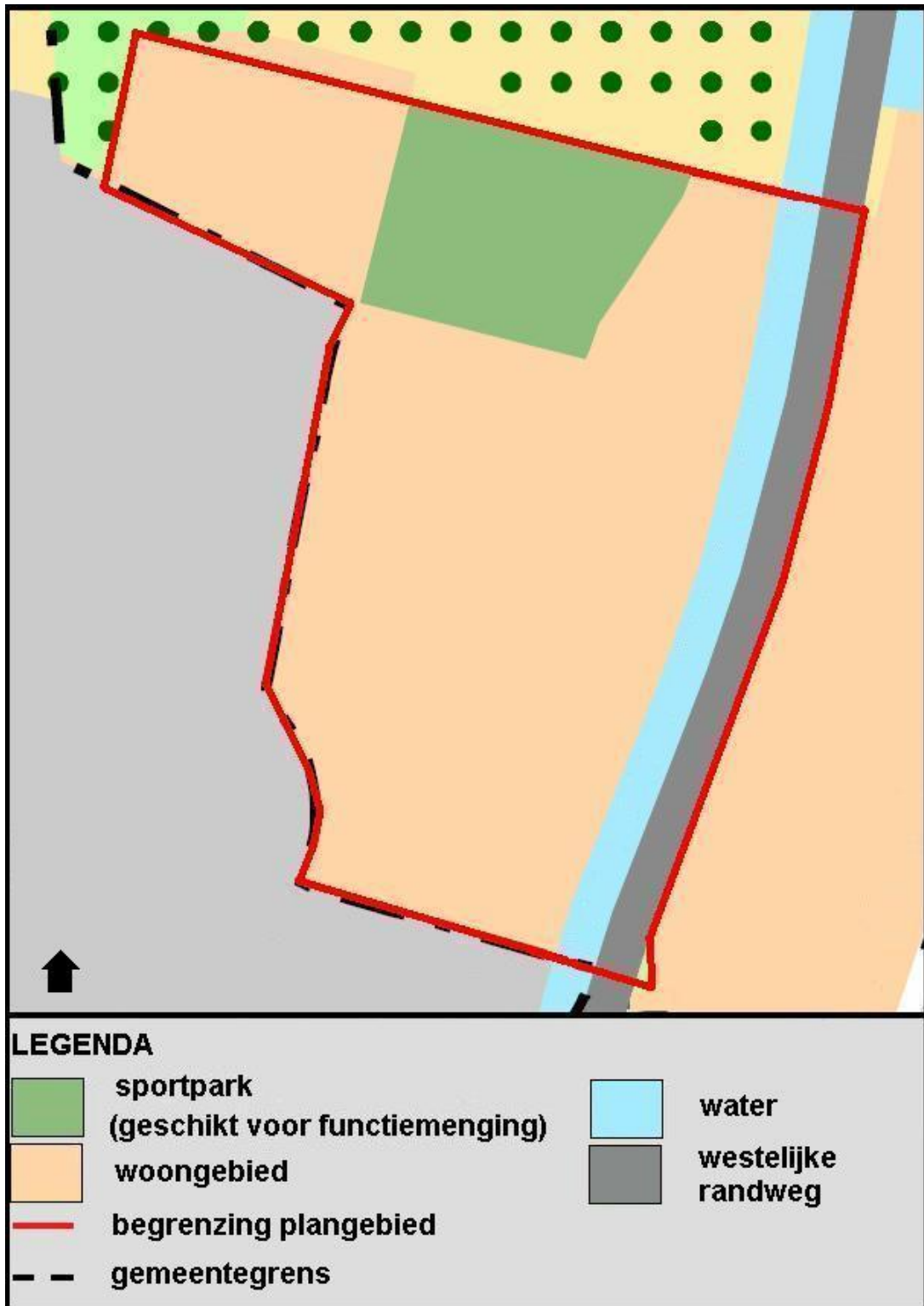
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Het bestemmingsplan Oosterduin is op de structuurplankaart voor het merendeel aangeduid als woongebied (zie figuur 1). Voor de woongebieden is handhaven van het woonmilieu het hoofdkenmerk, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen.



Figuur 1: Fragment Structuurplankaart Haarlem 2020 (2005)

Sportparken

Op de structuurplankaart is het sportcomplex van Alliance '22 aangeduid als Sportpark geschikt voor functiemenging. De volgende beleidsuitgangspunten worden in het structuurplan opgesomd om voldoende spreiding van sportvelden

in de Haarlemse wijken te handhaven:

1. Het behouden van sportvelden in de wijken is één van de beleidsuitgangspunten voor het structuurplan. Waar nodig of wenselijk worden sportvoorzieningen doelmatiger of multifunctioneler ingericht. Het sportbeleid in de stad is er namelijk op gericht om meer multifunctionele sportaccommodaties te ontwikkelen, waar naast ruimte voor sport ook ruimte is voor onderwijs- en welzijnsactiviteiten (blz. 47).
2. Ook het speerpunt duurzaam goed wonen omvat kaders daarvoor. Voor een bewoonbare stad is een aantrekkelijke woonomgeving en voldoende kans om goed te wonen voor alle groepen bewoners van groot belang. Veiligheid, behoud of versterking van buurtidentiteit, genoeg openbare ruimte als ontmoetings-plaats, behoud van voldoende voorzieningen in wijken en buurten (onderwijs, sport, recreatie, gezondheidszorg, hulpverlening, detailhandel etc.) (...) zijn leefbaarheidsaspecten die onder dit speerpunt vallen (blz.9).
3. Sport in de buurt leidt tot meer stimulans om van sport- en recreatievoorzieningen gebruik te maken (blz. 25).
4. Bestaande sportparken als Van der Aartsportpark, Noord Schalkwijkerweg, zuidzijde Reinaldapark, P. Bernhardlaan en Egelantier blijven sportparken, maar zijn geschikt voor intensivering van het gebruik door sportverenigingen en medegebruik door scholen. Daarbij past ook uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen (kantine, kleedkamer, materialen e.d.) met functies voor welzijn (kinderdagverblijf) en/of onderwijs. (blz. 28).
5. Ontmoetingsruimte in wijken en buurten is nodig om leefbaarheid en sociale betrokkenheid te verhogen. Voldoende openbare ruimte speelt in dit opzicht een belangrijke rol, maar ook de aanwezigheid van voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld sport en detailhandel. Door niet overal te verdichten blijft binnen de wijken naast wonen en werken ook ruimte voor ontmoeting en recreatie, zeker voor die Haarlemmers met een beperkte actieradius, zoals ouderen, jonge kinderen en hun ouders (blz. 43).

3.2 Ruimte voor Sport (2002)

In de nota Ruimte voor Sport 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.

3.3 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012

In de gemeentelijke Woonvisie zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten *"meer, beter, dynamisch en betaalbaar"*. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten.

Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Om in te spelen op de vergrijzing legt de gemeente Haarlem tot 2015 een accent op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor ouderen die voornamelijk zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning, blijkt uit de Woonvisie. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Het bouwen van woningen voor senioren zorgt overigens ook voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Doorstroming zorgt voor een dynamische woningmarkt. Haarlem zet dan ook om die reden in op de bouw van onder andere deze woningen.

In het plangebied is geen ruimte voor grootschalige bouw- of herstructureringsprojecten. De wijk is qua woningaanbod redelijk gedifferentieerd. De Paulushof aan de Helmlaan is een voormalige kerk waarin 14 woningen voor lichamelijk gehandicapten zijn gerealiseerd. De bewoners leven een nagenoeg zelfstandig leven, met op de achtergrond de noodzakelijke begeleiding.

3.4 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012)

Het beleid van de gemeente heeft tot doel een fijnmazig netwerk van winkels te handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen. Supermarkten worden zoveel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum gerealiseerd, zodat beide elkaar versterken.

In bestemmingsplannen krijgen winkelcentra met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere winkelcentra kunnen een gemengde publieksaantrekkelijke bestemming krijgen.

Winkelcentrum Helmlaan

Het beleid is erop gericht om het dagelijkse voorzieningenpakket in Haarlem-Zuid-West te concentreren in het nieuwe winkelcentrum aan het EKP-terrein. Hierdoor kunnen de panden in het winkelcentrum Helmlaan ook niet-detailhandelsfuncties krijgen, waardoor voor deze winkelstrip een ruimere 'gemengde' bestemming opgenomen wordt.

3.5 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het HVVP wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets, waarbij de voetganger een prominente plek heeft.

Auto

In het HVVP is het wegennet in de stad gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin, ter wille van het leefgenot, geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten.

Een stadsleefgebied wordt samengesteld uit een aantal verblijfsgebieden (30 km/h). Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via ontsluitingswegen type B zo direct mogelijk naar de randen van het gebied geleid. Buiten de stadsleefgebieden liggen wegen van categorie A waarover het wijkvreemde en doorgaande verkeer wordt afgewikkeld. De invalswegen zijn aangemerkt als stroomwegen en als gebiedsontsluitingswegen en hebben een snelheid van 70 km/h of hoger.

De Westelijke Randweg wordt in het HVVP aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg 70 km/h. Gebiedsontsluitingswegen type B zijn in het plangebied. De wegen in het plangebied zijn woonstraten ofwel erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km/h snelheidsregime en zijn of

worden ingericht als verblijfsgebied.

Fiets

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. Dit schept een ruimere en veiliger omgeving voor de fiets.

In het HVVP worden daarnaast drie op de fiets gerichte beleidslijnen uitgezet om het fietsgebruik te stimuleren:

1. Verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen;
2. Uitgangspunt is dat bij kruisingen voorrang wordt gegeven aan fiets boven autoverkeer;
3. Uitbreiding van het fietsnet.

De Zenegroenkade, Parnassiakade, Munterslaan, Oosterduinweg en de Duinvlietweg vormen de hoofdfietsroutes in het plangebied.

Openbaar vervoer

In het HVVP worden voor het openbaar vervoer de volgende doelen geformuleerd:

1. Verhogen van de gemiddelde trajectsnelheid in de stad;
2. Versterken van de regionale bereikbaarheid per openbaar vervoer, vanwege het economisch belang voor de stad en om teneinde het gebruik van de auto naar de regio en verder te beperken;
3. Optimalisering van het lokale openbaar vervoer, met grote aandacht voor de toegankelijkheid, alsmede het bieden van een aantrekkelijk alternatief voor de auto, met name in congestiegebieden en in de nauwe binnenstad.

In het plangebied zijn geen openbaar vervoer stamlijnen aanwezig. Bushaltes staan aan de andere kant van de Westelijke Randweg. Bushalte Voltastraat (lijn 4) bevindt zich aan de Lorentzkade en bushalte Haarlem Hoog (lijn 4) bevindt zich aan de 's-Gravensandeweg.

Voetganger

De auto is in het plangebied geminimaliseerd door het creëren van een verblijfsgebied (30 km/h). Dit schept voor de fietser een ruimere en veiliger omgeving, maar ook voor de voetganger.

3.6 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het plangebied wordt geen nieuw water toegevoegd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioelstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

In het plangebied wordt binnen afzienbare tijd in veel straten de riolering vervangen en tevens ter hoogte van de Parnassiakade een bergbezinkleiding geplaatst. In het plangebied zal, conform het Gemeentelijke Rioleringsplan (2008), geen verhard oppervlak worden afgekoppeld.

3.7 Nota milieuzonering

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

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Bij het toepassen van de milieuzonering is het nieuwe groene boekje van de VNG Bedrijven en milieuzonering van 2007 gebruikt.

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Oosterduin is getypeerd als een gebied met woningen in laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie bij een gebied met overwegend laagbouw in een lage dichtheid is B.

3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. Voor gebouwen heeft het college de nota "Duurzame Nieuwbouw Woningen" vast gesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw (DSB) op basis van de ervaringen in Haarlem. Deze praktijkrichtlijn is opgesteld op basis van ervaringen met het toepassen van duurzame stedelijke maatregelen in de Haarlemse ruimtelijke projecten. Voor het samenstellen van de checklist is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

In dit bestemmingsplan zijn de waterhuiskundige doelstellingen opgenomen (zie

paragraaf 4.3) en is de waterbeheerder bij de planvoorbereiding betrokken. In 2008 - 2009 worden afvalcontainers ondergronds gebracht.

Duurzaam bouwen

Het college van B&W heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

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

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

Wat is GPR?

Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op.

3.9 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Samengevat zijn voor het plangebied Oosterduin de volgende beleidsuitgangspunten van belang voor het bestemmingsplan:

- Het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn belangrijke aandachtspunten.
- Het opheffen van kleinschalige sportcomplexen in de buurt komt de spreiding en herkenbaarheid van sportbeoefening niet ten goede. Bovendien vermindert dit mogelijk de leefbaarheid in wijken en de kans om welzijnsaccommodaties te koppelen aan sportbeoefening.
- Sport heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. 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.
- Het plangebied Oosterduin is getypeerd als een gebied met woningen in laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie bij een gebied met overwegend laagbouw in een lage dichtheid is B.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van het bestemmingsplan Oosterduin is een milieuonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2, in onderstaande paragrafen is een samenvatting opgenomen). Dat onderzoek geeft een overzicht van een aantal milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

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

4.1 Geluidhinderaspecten

Het bestemmingsplangebied Oosterduin is een consoliderend bestemmingsplan en kent geen zogenaamde "nieuwe situaties" en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld. De enige voor geluid relevante weg is de Westelijke Randweg. De overige wegen binnen het plangebied hebben een snelheidsbeperking van 30 km/uur en vallen daardoor buiten het kader van de Wet Geluidhinder .

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De etmaalintensiteit op de Westelijke Randweg bedraagt 29400 motorvoertuigen en de maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt 70 km/uur. Voor de verdeling over de verschillende etmaalperioden is gebruik gemaakt van telgegevens van de afd. Verkeer en Vervoer van de provincie Noord-Holland. De hoeveelheid verkeer dat achtereenvolgens per dag-, avond- en nachtuur rijdt is 6,7 – 3,4 en 0,65 % van de etmaalintensiteit. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de ervaringscijfers.

Conclusie

De dichtstbijzijnde woning langs de Westelijke Randweg (uitgaande van het plangebied) ligt op 35 meter uit de weg en heeft een geluidbelasting (Lden) ten gevolge van de Westelijke Randweg, uitgaande van een Microville toplaag, van 65 dB. Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

4.2 Milieuzonerings

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Oosterduin is getypeerd als een gebied met woningen in laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie bij een gebied met overwegend laagbouw in een lage dichtheid is B.

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 zoneringslijst. Geconcludeerd wordt dat alle bedrijven in het plangebied passen binnen bovenstaande zone.

4.3 Waterparagraaf

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Voor aanpassing van het watersysteem moet bij de waterbeheerder, Het Hoogheemraadschap van Rijnland, een vergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

Watertoets

Doel van de watertoets is dat de waterhuiskundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk.

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak dient oppervlaktewater

aan het plangebied te worden toegevoegd. Hiertoe geldt de compensatieregeling (zie paragraaf 3.5).

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Houtvaart. De Houtvaart is in 2006 gebaggerd. Daarnaast komen er diverse sloten in het gebied voor. Allen zijn onderdeel van de boezem van Rijnland en betreffen duinwater.

De Houtvaart zorgt voor de afvoer van dit duinwater en bevat een doorstroomgemaal, waardoor de doorstroming kunstmatig in stand gehouden wordt.

Het water in het duinwatersysteem is in grote delen van zeer goede kwaliteit. Het biedt maximale kansen voor de ontwikkeling van een soortenrijke natte natuur, die karakteristiek is voor de binnenduinrand.

De zuurstofconcentraties in de duinwateren zijn laag. Echter op sommige locaties in het duinwatergebied worden zeer hoge gehalten aan fosfor aangetroffen. Mogelijke oorzaken hiervan zijn nalevering waterbodembodem, landbouw en uitspoeling. Het chloridegehalte in het duingebied ligt onder de MTR. Het doorzicht in de duinwateren is op de meeste locaties goed; meestal tot op de waterbodembodem.

Ecologisch scoort het duinwater – net als het polderwater – qua beleving en oevers beter dan het boezemwater.

Grondwater

In 2008 wordt door het bestuur van Haarlem het Gemeentelijke Grondwaterplan (GGP) vastgesteld. Om het grondwater goed te kunnen beheersen zijn in de meeste wijken drainagesystemen aangelegd. In Oosterduin is alleen het noordelijke deel (Daslookweg eo) drainage aanwezig. Tijdens de rioleringswerkzaamheden (zie waterketen) zal ook in de rest van de wijk drainage onder de weg worden aangelegd, conform het GGP.

Waterketen

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor.

In Oosterduin moet de riolering in veel straten binnen afzienbare tijd worden vervangen. Het huidige gemengde stelsel wordt dan ook meteen verbeterd door

het verruimen van riolen ter voorkoming van wateroverlast en aanleg van een bergbezinkleiding (ter hoogte van de Parnassiakade) ter voorkoming van vervuiling van het oppervlaktewater. In het plangebied zal, conform het GRP, geen verhard oppervlak worden afgekoppeld.

Gemeentelijke bouwverordening

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

Hoogheemraadschap Rijnland

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten gelden de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Ontwikkelingen

De riolering in de wijk Oosterduin moet grotendeels vervangen worden. Ter hoogte van de Parnassiakade wordt een bergbezinkleiding (ondergrondse opvang van hemelwater) aangelegd. Tevens dient drainage aangelegd te worden⁸.

4.4 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet luchtkwaliteit moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit

betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Met het Car-model (versie 6.1.1) is een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening is voor zowel NO₂ als PM₁₀ op 5 meter uit de wegrand uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg is een rekenafstanden van 13 meter gehanteerd.

Conclusie

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.5 Bodemparagraaf

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

Bodemverontreiniging

In het bestemmingsplangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de bodemonderzoeken wijken niet af van de kwaliteit die vanuit de bodemkwaliteitskaart verwacht wordt.

Een inventarisatie naar bodemverontreiniging of mogelijke bodemverontreiniging in het gebied levert op dat binnen het bestemmingsplangebied geen gevallen van ernstige verontreiniging bekend zijn. In het gebied zijn geen locaties bekend die in het verleden als gevolg van gebruik verontreinigd zijn. De locaties waar een ondergrondse tank aanwezig was, zijn alle conform BOOT gesaneerd. Indien daarbij bodemverontreiniging aanwezig is geweest is deze ook gesaneerd.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. De gemeente bepaald tijdens deze bodemtoets of er wel of geen vrijstelling verleend wordt voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek NVN5725 en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707.

Indien blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal

een sanering nodig zijn alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

4.6 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet.

Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt ondermeer in dat "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplangebied ligt gedeeltelijk in kilometerhokken 101 - 486 en 101 - 487. Het natuurloket geeft van deze kilometerhokken alleen gegevens over de vaatplanten, broedvogels en watervogels. In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder dakpannen en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigert een andere broedplek te accepteren wanneer zijn vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw.

Er zijn anno 2007 [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

De gegevens van het Natuurloket wijzen uit dat binnen kilometerhokken 101 - 486 en 101 - 487, waar het bestemmingsplangebied onder valt, er beschermde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

4.7 MER

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de Milieuzonerings in paragraaf 4.2).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Hieronder wordt verkend of voor het bestemmingsplan Oosterduin een mer(-beoordelingsplicht) aan de orde is.

Stadsproject: Volgens het Besluit milieueffectrapportage bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Het bestemmingsplan Oosterduin is conserverend van aard. Het bestemmingsplan is niet aan te merken als een ruimtelijk plan voor nieuwbouwproject met een oppervlak van 100 hectare. Ook wordt niet voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Woningen: Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. In het bestemmingsplan worden de bestaande woningen conserverend bestemd. Er wordt niet voorzien in een substantiële toename van het aantal woningen.

Recreatieve voorzieningen: Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt. Er wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien in dergelijke recreatieve of toeristische voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat in dit bestemmingsplan niet wordt voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichte activiteiten.

4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

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 11e maar vooral in de 12e 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.

Uit de door de provincie Noord-Holland opgestelde Cultuur Historische Waardenkaart (zie figuur 2) blijkt dat het bestemmingsplangebied Oosterduin voor een groot deel beschouwd wordt als een archeologisch waardevol gebied. Het gebied ligt op westflank van de strandwal van Haarlem. Dit betekent dat hier in potentie sporen van menselijke aanwezigheid gedurende de prehistorie aangetroffen kunnen worden.



Figuur 2 Archeologische waardenkaart

Bron: Noord-Holland CHW (<http://chw.noord-holland.nl/kaart.asp>, 2007)

De archeologische waarde bestaat uit te verwachten aanwezigheid, onder het maaiveld, van oudheidkundige resten, archeologische sporen en bodemvondsten. Samen bevatten zij een veelheid aan oudheidkundige informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de gemeente Haarlem.

De begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied (met CHW-code KEN354A) is vastgesteld door de stadsarcheoloog van de gemeente Haarlem en overgenomen door de provincie Noord-Holland. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Dit gebied is aangegeven op de bestemmingsplankaart.

Tabel 8: Archeologische waarde

KEN354A	Omschrijving
Cultuurhistorische typering	Sporen van bewoning
Periode van ontstaan	Laat Neolithicum - Romeinse Tijd
Huidig voorkomen	Deels bebouwd
Waardering	Van waarde
Motivering	De begrenzing is vastgesteld door de stadsarcheoloog van gemeente Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal). Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Bodemroerende activiteiten in dit gebied zijn slechts toegestaan nadat de voor dit soort gebieden wettelijk verplichte archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

Op basis van nieuwe wetgeving op het gebied van archeologie (1 september 2007) wordt archeologisch onderzoek hier verplicht gesteld. Deze nieuwe wetgeving vloeit voort uit het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, ofwel het verdrag van Valetta. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunten van het verdrag van Valetta zijn dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven, archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten wordt meegewogen, dat archeologisch onderzoek, in archeologisch van belang zijnde gebieden, verplicht is voordat bodemroerende activiteiten uitgevoerd worden en dat degenen die de bodem verstoren het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

Overheden dienen zich nu reeds aan deze nieuwe wetgeving te houden.

4.9 Vliegverkeer

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

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden geen hoogtebeperkingen. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de

omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de Westelijke Randweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de rapportage "Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Holland peiljaar 2001" komt deze weg niet als relevante route naar voren. Uit de rapportage blijkt verder dat langs geen enkele weg in Noord-Holland de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt overschreden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in Noord-Holland overigens alleen langs een aantal delen van de A10 overschreden.

Conclusie

In het gebied Oosterduin zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijf) gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De Westelijke Randweg is voor transport van gevaarlijke stoffen geen relevante route. Verder blijkt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

In en direct rond het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over water plaats.

4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Voor de wijk Oosterduin is in het bestemmingsplan gekozen voor een consoliderende benadering. De wijk Oosterduin is een wijk die ruimtelijk goed functioneert. Behoud van deze kwaliteit is het uitgangspunt. Dit houdt in dat bestaande bebouwingsvolumes en bestemmingen zijn vastgelegd. Aangezien het gebied grotendeels de woonfuncties betreft, is de bestemming 'wonen' ook overwegend aanwezig. Daar waar meerdere functies zijn toegestaan is de bestemming 'gemengd' opgenomen. Het betreft hier de winkelstrip Helmlaan die volgens de detailhandelsnota een ruimere bestemming op de begane grond kan krijgen.

Life Fit Centre

Het Life Fit Centre heeft een matige uitstraling en is onnatuurlijk met zijn rug naar de Westelijke Randweg geplaatst. Er worden de komende 10 jaar echter geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen verwacht op deze locatie. De huidige bestemming en het huidige bouwvlak worden daarom positief bestemd op de plankaart.

Horeca 1

In het plangebied zijn geen horecavoorzieningen aanwezig. Er wordt één mogelijkheid geboden om in de bestemming 'gemengd' (winkelstrip Helmlaan) een daghoreca (horeca 1) te realiseren. Horeca 1 is gereserveerd voor complementaire daghoreca. Deze daghoreca is gericht op het overdag verstrekken van dranken en etenswaren. Hierbij valt ondermeer te denken aan lunchrooms, ijssalons en koffie- en/ of theehuizen. Rekening houdend met de omgeving en de maatschappelijke structuur is de toegestane maximale bruto vloeroppervlak beperkt tot 90 m².

In de voorschriften is horeca 1 nader omschreven.

Herinrichting sportcomplex Alliance '22

In het bestemmingsplan speelt één ruimtelijke ontwikkeling, namelijk de herinrichting van het sportcomplex aan de Sleedoornweg. De gemeente, SRO Kennemerland, s.v. Alliance '22 hebben de ambitie om het bestaande sportcomplex te herinrichten en het gebruik te intensiveren. In paragraaf 5.2 wordt de ruimtelijke onderbouwing voor het sportcomplex beschreven.

5.2 Ruimtelijke onderbouwing herinrichting sportcomplex Alliance

5.2.1 Aanleiding

De s.v. Alliance '22 heeft haar thuisbasis op het sportcomplex aan de Zeedistelweg 2. Het complex omvat twee natuurgras voetbalvelden, een club/kleedgebouw, parkeergelegenheid en ruimte voor een gronddepôt van de afd. Sport & Recreatie/Accommodaties.

De capaciteit van het complex is thans, als gevolg van de sterke groei van de vereniging in de afgelopen jaren, onvoldoende. De club-/kleedaccommodatie verkeert in slechte staat. Het aantal kleedruimten is als gevolg van het groeiende aantal teams en de succesvolle invoering van damesvoetbal bij Alliance, volstrekt onvoldoende. De technische installatie van het gebouw is sterk verouderd. Als gevolg hiervan zijn er frequent legionellaproblemen, wat telkens betekent dat de kleedruimten een aantal weken lang helemaal niet gebruikt kunnen worden. De twee velden worden in sterke mate overbespeeld, niet in de laatste plaats omdat er veelvuldig van het complex gebruik gemaakt wordt voor schoolsport.

In verband met het tekort aan capaciteit is Alliance '22 gedwongen om veldruimte in te huren bij de s.v. Geel-Wit aan de Van Oosten de Bruijnstraat. Dit laatste kost de vereniging omzet in de eigen kantine en is in organisatorisch opzicht een probleem voor de vrijwilligers die de vereniging draaiende houden.

In april 2006 is door het college van B&W (B&W-nota, reg.nr. 2006/66) kennis genomen van de bereidheid van de Alliance '22 te verhuizen naar sportcomplex Eindhoven (locatie buiten het plangebied Oosterduin). De bedoeling was om op het op het vrijgekomen sportcomplex van Alliance '22 woningbouw te realiseren. Maar zoals in paragraaf 3.1 al beschreven is, is een verhuizing en daarmee gepaard gaande functiewijziging (wonen) niet gewenst.

Er is geruime tijd gezocht naar een oplossing voor de ruimteproblemen van Alliance '22. Alliance '22 heeft onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden van een herindeling van de huidige locatie en op grond van de uitkomsten van dit onderzoek aangegeven te kiezen voor continuering van het verblijf op het sportcomplex Egelantierlaan. Op 25 september 2007 heeft het college van B&W (B&W-nota , reg.nr. 2007/162890) in beginsel ingestemd met handhaving van het sportcomplex Egelantierlaan ten behoeve van Alliance '22. Het college geeft zelfs hoge prioriteit aan het oplossen van de huisvestingsproblemen bij Alliance '22.

Op de projectlocatie zijn de bestemmingsplannen 'Uitbreidingsplan Tuinbouwgebied' en 'Uitbreidingsplan Oosterduin' van toepassing. De gronden hebben in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Tuinbouwgebied' de bestemming 'Sportterreinen' en in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oosterduin' hebben de gronden de bestemming 'Speelterrein' en 'Plantsoen, berm of beplanting'.

Op de projectlocatie is tot op heden voetbalvereniging Alliance gevestigd en de bovenstaande bestemmingen gelden nog steeds op de betreffende gronden. Het gewenste herinrichtingsplan past echter niet binnen de geldende bestemming 'Plantsoen, berm of beplanting' in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oosterduin'. Het bestemmingsplan biedt verder geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Doel van het plan

Het beoogde herinrichtingsplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is voornemens om medewerking te verlenen aan het initiatief door dit mogelijk te maken in dit bestemmingsplan 'Oosterduin'. Een dergelijke procedure dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderliggende paragrafen vormen de ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure.

5.2.2 Projectprofiel

Beschrijving projectgebied en omgeving

Het sportcomplex is gelegen aan de westkant van Haarlem in de wijk Oosterduin en omringd door de Sleedoornweg (noord- en westzijde), de Egelantierlaan (zuidzijde) en de Zeedistelweg (oostzijde). Aan de west- en zuidzijde bevindt zich een groenstrook, de weg en bebouwing in de vorm van woonhuizen. Aan de oostzijde bevindt zich een sporthal, een appartementencomplex en parkeergelegenheid. Ten noorden van het complex is na een kleine groenstrook de weg en een sloot het begin van een agrarisch gebied met landschappelijke waarde (westelijk tuinbouwgebied). De huidige veldassen zijn noordnoordoost en zuidzuidwest gericht (zie afbeelding 4).

Het gehele complex is bijna aan alle zijden omzoomd door beplanting bestaande uit een onderlaag van gemengd bosplantsoen van ongeveer 5 á 6 meter hoog.

Langs de Sleedoornweg (de west en noordzijde van het complex) staan er in de groenstrook elzen op rij. Langs de Sleedoornweg is de onderbeplanting redelijk te noemen.

In de groenstrook aan de zuidzijde van het complex staan grote oude wilgen. Door ouderdom is er veel dood hout aanwezig. De onderbeplanting bestaat uit bosplantsoen die gedeeltelijk is weggevallen.



Afbeelding 4: ligging van het projectgebied (VRA, Haarlem 2008)

Beschrijving van het voornemen

Alliance '22 heeft het voornemen om het sportcomplex opnieuw in te richten. De huidige bebouwing wordt gesloopt waarvoor nieuwbouw met een grotere omvang wordt gebouwd. In het nieuwe gebouw worden de kleedkamers en clubaccommodatie ondergebracht, tevens wordt er een maatschappelijke functie, namelijk een kinderdagverblijf, opgenomen.

Door enkele scholen wordt het huidige sportcomplex in de periode april tot november gebruikt voor schoolsport (circa 1000 uur). In de nieuwe situatie blijft het gebruik van schoolsport op het sportcomplex mogelijk.

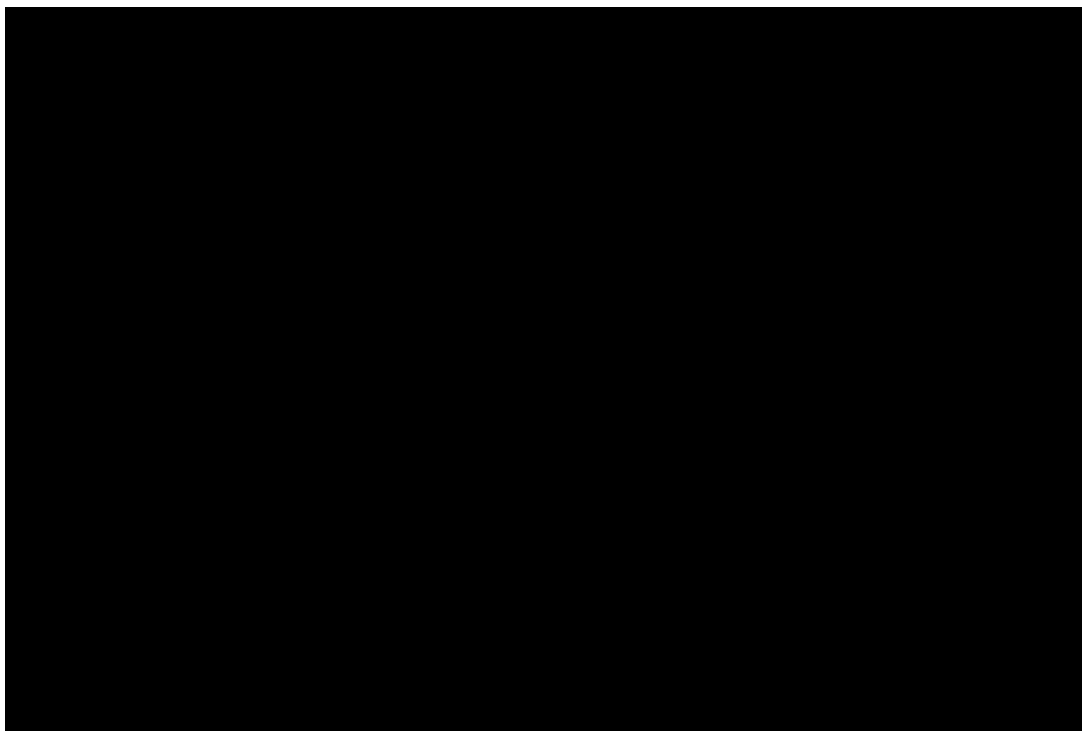
De 2 velden draaien 90 graden, zodat er ruimte ontstaat om een zelfstandig pupillenveld te realiseren. Pupillenvelden worden bij voorkeur uitgezet in de breedte van een normaal speelveld. Het zelfstandige pupillenveld krijgt de afmeting 60 x 50 meter.

Het hoofdveld (noordelijke veld) en het pupillenveld worden voorzien van kunstgras en lichtmasten. Het zuidelijke veld wordt voorzien van natuurgras zonder lichtmasten.

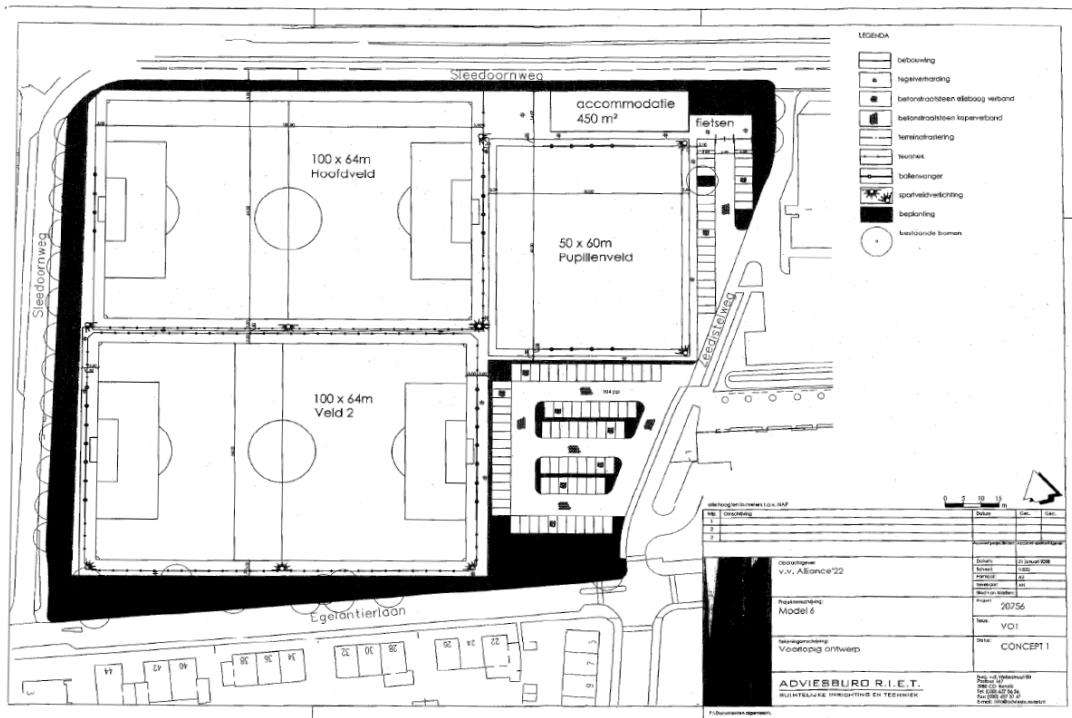
De ontsluiting van het sportcomplex voor gemotoriseerd verkeer blijft aan de Sleedoorweg. In de nieuwe situatie worden voldoende parkeerplaatsen

gerealiseerd.

Bureau R.I.E.T. heeft eind 2007 een modellenstudie herinrichting sportcomplex Alliance '22 verricht en deze modellen zijn door de gemeente op haalbaarheid getoetst en tijdens een informatieavond op 14 januari 2008 gepresenteerd aan belanghebbende en omwonenden.



Afbeelding 5: Voorlopig ontwerp herinrichting Alliance - model 1



Abbeelding 6: Voorlopig ontwerp herinrichting Alliance - model 6

De gemeente, belanghebbende en omwonende hebben tijdens deze avond twee voorkeursvarianten gekozen die begin 2008 zijn uitgewerkt (zie afbeeldingen 5 en 6).

Het concept ontwerp bestemmingsplan Oosterduin maakt beide modellen planologisch mogelijk.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

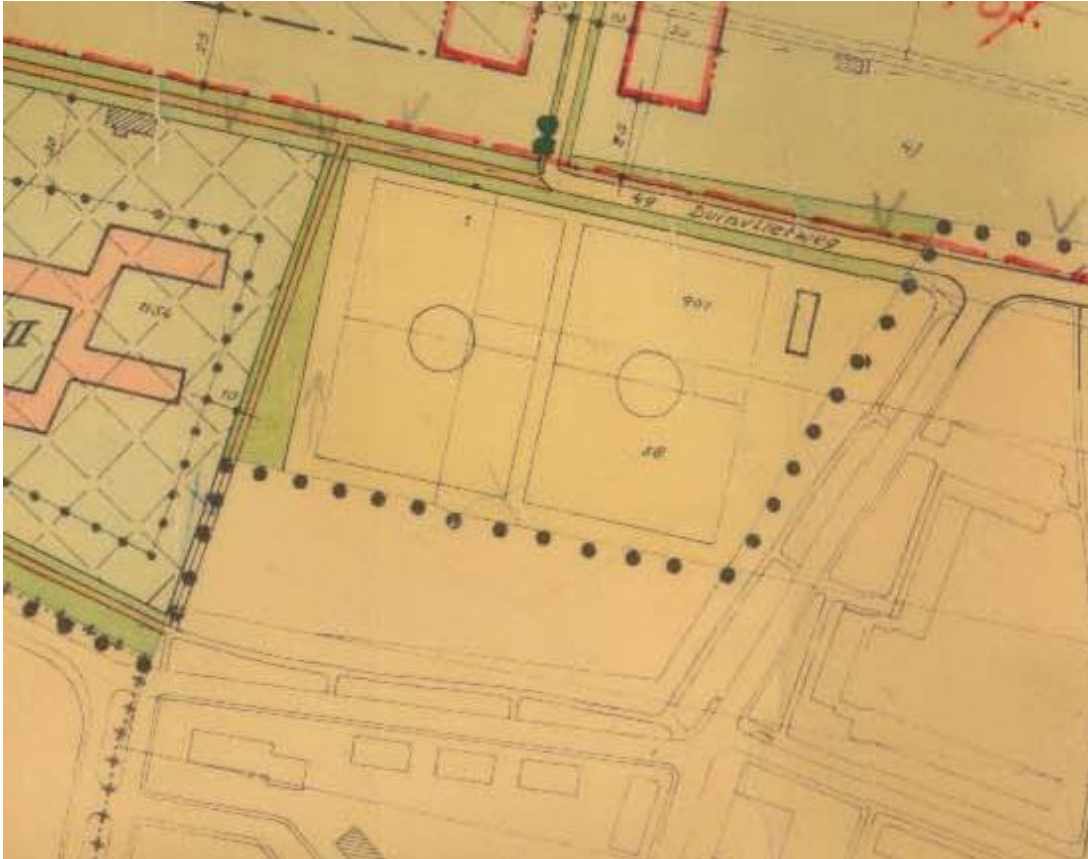
[pm]

5.2.3 Beleidsprofiel

In deze paragraaf is kort en voor zover relevant het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor de projectlocatie beschreven.

5.2.3.1 Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Tuinbouwgebied'

De gronden liggen gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Tuinbouwgebied'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Haarlem vastgesteld op 8 oktober 1958 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 november 1959.



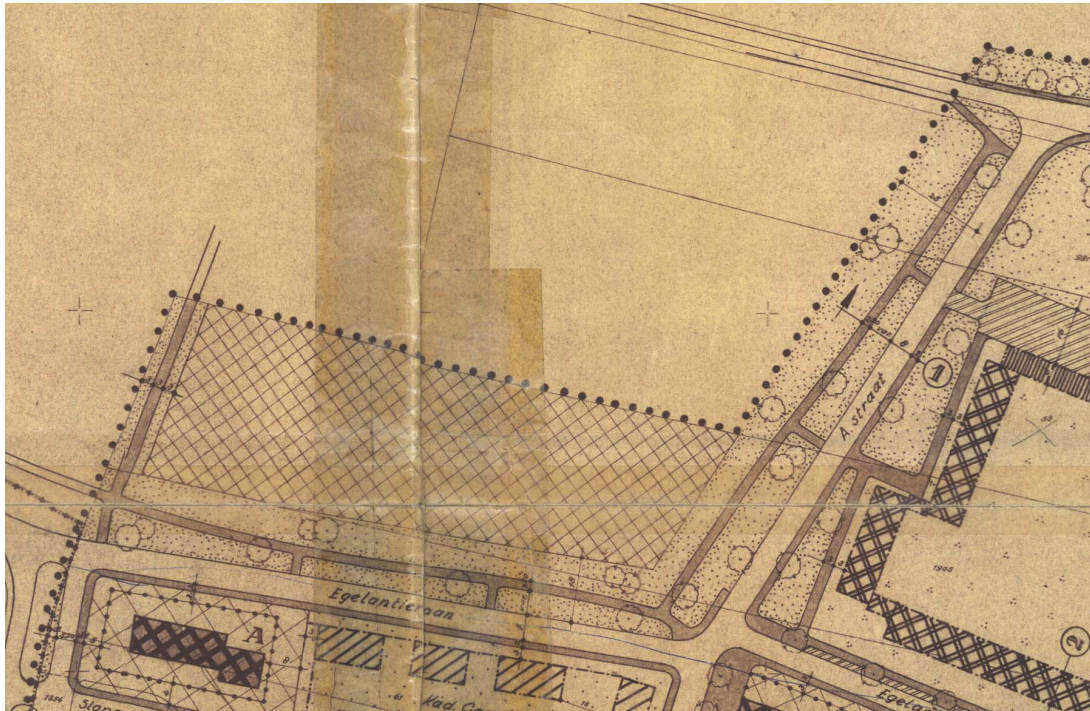
Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplan Uitbreidingsplan Tuinbouwgebied

Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden, waarop het onderhavige herinrichtingsplan betrekking heeft, de bestemming 'Sportterreinen'. Dit betekent dat dit deel van het projectgebied aangewezen is voor een sportterrein met bebouwing, welke krachtens hun aard uitsluitend bij deze bestemming behoort met een goothoogte van ten hoogste 3 meter.

Echter de gewenste herinrichting past niet binnen de geldende goothoogte van 3 m. Tevens biedt het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheden om de gewenste dubbelfunctie sport en maatschappelijke voorzieningen (kinderdagverblijf) mogelijk te maken.

5.2.3.2 Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oosterduin'

De gronden liggen gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Oosterduin'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Haarlem vastgesteld op 12 december 1956 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 1 mei 1957.



Afbeelding 8: uitsnede bestemmingsplan Uitbreidingsplan Oosterduin

Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden, waarop het onderhavige herinrichtingsplan betrekking heeft, de bestemmingen 'Speelterrein' en 'Plantsoen, berm of beplantingen'.

Dit betekent dat het deel van het projectgebied met bestemming 'Speelterrein' aangewezen is voor een speelterrein. Op de gronden aangewezen voor speelterrein mogen niet anders worden opgericht dan de benodigde speelwerktuigen. Middels een buitenplanse vrijstelling is het huidige gebruik op onderhavig perceel mogelijk gemaakt.

Op de gronden met bestemming 'Plantsoen, berm of beplantingen' mogen niet anders worden opgericht dan kleine, lage gebouwtjes ten behoeve van het verkeer of krachtens hun aard bij deze bestemming behorend, zoals een wachthuisje of telefooncel, mits zodanig geplaatst, dat het verkeer, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, noch direct, noch indirect wordt gehinderd en het straatbeeld niet wordt geschaad.

Op de voor plantsoen bestemde grond mogen tevens worden opgericht gebouwtjes ten behoeve van recreatie en passende bij de bestemming, zoals een muziektent e.d.

De gewenste herinrichting past niet binnen de geldende bepalingen. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de gewenste sportfunctie mogelijk te maken.

5.2.3.3 Structuurplan Haarlem 2020

Op de structuurplankaart is het sportcomplex van Alliance '22 aangeduid als Sportpark geschikt voor functiemenging. De volgende beleidsuitgangspunten worden in het structuurplan opgesomd om voldoende spreiding van sportvelden in de Haarlemse wijken te handhaven:

1. Het behouden van sportvelden in de wijken is één van de beleidsuitgangspunten voor het structuurplan. Waar nodig of wenselijk worden sportvoorzieningen doelmatiger of multifunctioneler ingericht. Het sportbeleid in de stad is er namelijk op gericht om meer multifunctionele sportaccommodaties te ontwikkelen, waar naast ruimte voor sport ook ruimte is voor onderwijs- en welzijnsactiviteiten (blz. 47).
2. Ook het speerpunt duurzaam goed wonen omvat kaders daarvoor. Voor een bewoonbare stad is een aantrekkelijke woonomgeving en voldoende kans om goed te wonen voor alle groepen bewoners van groot belang. Veiligheid, behoud of versterking van buurtidentiteit, genoeg openbare ruimte als ontmoetings-plaats, behoud van voldoende voorzieningen in wijken en buurten (onderwijs, sport, recreatie, gezondheidszorg, hulpverlening, detailhandel etc.) (...) zijn leefbaarheidsaspecten die onder dit speerpunt vallen (blz.9).
3. Sport in de buurt leidt tot meer stimulans om van sport- en recreatievoorzieningen gebruik te maken (blz. 25).
4. Bestaande sportparken als Van der Aartsportpark, Noord Schalkwijkerweg, zuidzijde Reinaldapark, P. Bernhardlaan en Egelantier blijven sportparken, maar zijn geschikt voor intensivering van het gebruik door sportverenigingen en medegebruik door scholen. Daarbij past ook uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen (kantine, kleedkamer, materialen e.d.) met functies voor welzijn (kinderdagverblijf) en/of onderwijs. (blz. 28).
 - a. Ontmoetingsruimte in wijken en buurten is nodig om leefbaarheid en sociale betrokkenheid te verhogen. Voldoende openbare ruimte speelt in dit opzicht een belangrijke rol, maar ook de aanwezigheid van voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld sport en detailhandel. Door niet overal te verdichten blijft binnen de wijken naast wonen en werken ook ruimte voor ontmoeting en recreatie, zeker voor die Haarlemmers met een beperkte actieradius, zoals ouderen, jonge kinderen en hun ouders (blz. 43).

De gewenste herinrichting en de gewenste dubbelfunctie van het sportcomplex passen binnen bovenstaande beleidsuitgangspunten.

5.2.3.4 Ruimte voor Sport (2002)

In de nota Ruimte voor Sport 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.

De gewenste herinrichting en de gewenste dubbelfunctie van het sportcomplex passen binnen bovenstaand beleid.

5.2.4 Gebiedsprofiel

Ter onderbouwing van de voorgenomen herinrichting aan de Zeedistelweg 2 komen in deze paragraaf de relevante (milieu)aspecten uit de sectorale wet- en regelgeving aan bod. Aan de orde komen milieu, water, verkeer en parkeren, natuur, cultuurhistorie en archeologie, en kabels en leidingen.

5.2.4.1 Milieu

Milieuzonering

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Bij het toepassen van de milieuzonering is het groene boekje van de VNG Bedrijven en milieuzonering van 2007 gebruikt.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan dit bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van mogelijke overlast in de leefomgeving van het projectgebied, door niet passende activiteiten zo veel mogelijk te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Categorisering van het sportcomplex in het plangebied

Oosterduin is getypeerd als een gebied met woningen in laagbouw in lage dichtheid, waar volgens het groene boekje de maximaal toegestane categorie voor functiemenging categorie B is.

Het sportcomplex past binnen categorie B. Het sportcomplex past qua aard en karakter bij een gebied met overwegend laagbouw in een lage dichtheid en kan positief bestemd worden. Echter dient er wel rekening gehouden te worden met richtafstanden voor geluid en overige aandachtspunten als lichthinder.

Geluid – 50 meter;

De grootste afstand die moet worden aangehouden tot woningen van derden is 50 meter voor het milieu-aspect geluid.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastend functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De gegeven afstand is in het algemeen een richtafstand en geen harde

afstandseis. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. De afwijkingen worden in onderliggende paragrafen benoemt en gemotiveerd.

[pm]

Lichthinder

Het hoofdveld en het pupillenveld worden voorzien van lichtmasten. Deze lichtmasten voldoen aan de richtlijnen die de KNVB daaraan stelt.

Voor de bewoners aan de Sleedoornweg verandert de nieuwe situatie niet ten opzichte van de huidige situatie. De huidige zuidelijk gelegen lichtmasten verdwijnen in de nieuwe situatie namelijk, doordat de velden 90 graden draaien.

Om er voor te zorgen dat er geen lichtmasten worden gerealiseerd op een kortere afstand van de gevels van de woningen aan de Egelantierlaan dan de huidige lichtmasten is in het bestemmingsplan een bestemming Sport-2 opgenomen, waarin geen lichtmasten zijn toegestaan. In de nieuwe situatie worden de lichtmasten echter op een grotere afstand van de gevels van de woningen aan de Egelantierlaan geplaatst, namelijk langs het hoofdveld. Voor de bewoners aan de Egelantierlaan verbeterd daardoor de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie voor wat betreft eventuele lichthinder.

Met betrekking tot lichthinder zijn geen wettelijke grenswaarden gesteld. Bij het ontbreken van wettelijke grenswaarden kan aansluiting gezocht worden bij de aanbevelingen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV).

In de Nota van toelichting bij de Algemene Maatregel van Bestuur "Besluit Horeca-, sport- en recreatiebedrijven milieubeheer" wordt verwezen naar de aanbevelingen van de commissie Lichthinder van de NSVV. In de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met de aanbevelingen van de NSVV.

[pm]

Luchtkwaliteit

Volgens de Wet luchtkwaliteit moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

[pm]

Bodem

De gemeente heeft in maart 2008 een bodemtoets uitgevoerd (zie bijlage 3).

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de historische gegevens de locatie aan de Zeedistelweg 2 als onverdacht moet worden aangemerkt. De in het verleden aangetroffen verontreinigingen komen overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat vrijstelling kan worden verleend voor de uitvoering van een bodemonderzoek. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een bouwvergunning. Het feit dat de afdeling Milieu het niet nodig vindt dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is.

Uitvoering bouwplan

Aangezien niet zeker is of de bodem (volledig) schoon is, moet aandacht worden besteed aan de afvoer van de grond. Als er tijdens de bouw grond vrijkomt, moet deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd conform het bouwstoffenbesluit.

Conclusie

Vanuit bodemhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van het sportcomplex;

Externe veiligheid

In het gebied Oosterduin zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijf) gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De Westelijke Randweg is voor transport van gevaarlijke stoffen geen relevante route. Verder blijkt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

In en direct rond het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over water plaats.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen aan de ontwikkeling van het plangebied gesteld worden.

5.2.4.2 Water

De waterbeheerder stelt eisen voor compensatie indien het verhard oppervlak in een gebied toeneemt. Daar waar verharding is aangebracht wordt het hemelwater namelijk afgewenteld op omliggende gebieden terwijl uitgangspunt is dat hemelwater in een gebied zelf wordt opgevangen, daar zo lang mogelijk wordt vastgehouden en pas daarna wordt afgevoerd.

Door de herinrichtingsplannen voor het sportcomplex zal de waterstructuur rond het plangebied niet gewijzigd worden.

Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het watersysteem en het projectgebied zelf geen open water behelst, is er geen water relevantie.

Onderhavige ontwikkeling vormt naar verwachting geen verslechtering van het watersysteem waardoor er geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.2.4.3 Verkeer en parkeren

Het projectgebied is langs de Westelijke Randweg gelegen. De Westelijke Randweg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de gemeente. Alle belangrijke oost-westverbindingen in het westen van Haarlem sluiten aan op de Westelijke Randweg. Zo ook de Sleedoornweg en de Egelantierlaan (via de Zenegroenkade) die langs het projectgebied lopen (zie afbeelding 4).

De Sleedoornweg en de Egelantierlaan zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km/h snelheidsregime en zijn gedeeltelijk ingericht als éénrichtingswegen.

Bij de herinrichtingsplannen is als randvoorwaarde gesteld dat de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op de omgeving. De toekomstige parkeercapaciteit op het sportcomplex is berekend aan de hand van (vigerende) parkeernormeringen en toename van het aantal velden. In de nieuwe situatie zullen de parkeerfaciliteiten ontsloten worden door de huidige ontsluiting aan de Sleedoornweg.

Fietsenstallingen in het plangebied worden zo dicht mogelijk bij de sportaccomodatatie gesitueerd.

Geconcludeerd kan worden dat bij het sportcomplex aan de Zeedistelweg 2 voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat omliggende wegen het sportcomplex goed kunnen ontsluiten.

5.2.4.4 Natuur

In april / mei 2008 wordt door de Haarlemse stadsecoloog een natuurtoets uitgevoerd.

[pm]

5.2.4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De Haarlemse stadsarcheoloog is op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Zijn opmerkingen worden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

[pm]

5.2.4.6 Kabels en leidingen

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

Om inzicht te krijgen in de huidige ligging van kabels en leidingen op en nabij het sportcomplex is door bureau RIET in 2007 een KLIC-melding gedaan bij het Kabels- en Leidingen Informatie Centrum.

Geconcludeerd wordt dat zich, volgens de verstrekte gegevens, binnen het te herinrichtingsterrein kabels en/of leidingen bevinden. Het betreft hier de KPN kabel die op de grens met de Zeedistelweg loopt en ter hoogte van het toegangshek naar het huidige kantinegebouw gaat.

De voorzieningen geleverd door de NUON komen het terrein binnen in de zuidoost hoek van het terrein.

Onder de omliggende wegen liggen diverse kabels van verschillende belanghebbende, deze hebben echter geen belang bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van het complex. In de groenstrook aan de zijde van de Egelantierlaan bevinden zich geen kabels en leidingen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in (de omgeving van) het projectgebied die beperkingen met zicht meebrengen voor de herinrichting.

5.2.5 Projectmotivering

Motivering herinrichting Sportcomplex Alliance

De verschillende gebiedsaspecten hebben uitgewezen dat het realiseren van de uitbreiding op onderhavige projectlocatie **niet/wel [pm]** stuit op belemmeringen en derhalve mogelijk is. Hieronder worden kort de belangrijkste conclusies van de verschillende gebiedsaspecten opgesomd.

1. Geluid: [pm];
2. Licht: [pm];
3. Luchtkwaliteit [pm];
4. Vanuit bodemhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van het sportcomplex;
5. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen aan de ontwikkeling van het plangebied gesteld worden;
6. Onderhavige ontwikkeling vormt naar verwachting geen verslechtering van het watersysteem waardoor er geen belemmeringen te verwachten zijn;
7. Geconcludeerd kan worden dat bij het sportcomplex aan de Zeedistelweg 2 voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat omliggende wegen het sportcomplex goed kunnen ontsluiten;
8. Natuur: [pm];
9. Cultuur en archeologie: [pm];
10. Er zijn geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in (de omgeving van) het projectgebied die beperkingen met zich meebrengen voor de herinrichting.

Onderhavige ontwikkeling van het sportcomplex past binnen de beleidsdoelen en uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De gemeente Haarlem heeft besloten in beginsel medewerking te verlenen aan de onderhavige ontwikkeling in het bestemmingsplan.

De herinrichting van het sportcomplex, conform de gestelde voorwaarden wordt hiermee **wel/niet [pm] planologisch** aanvaardbaar geacht.

Financiële uitvoerbaarheid

[pm]

5.3 Juridische planopzet

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Oosterduin is een bestemmingsregeling voor de bestaande bebouwing en functies, conform het huidige gebruik bestemd worden. Voor dergelijke bestaande bebouwing en functies is het van belang een bestemmingsregeling te ontwerpen, die niet alleen mogelijkheden biedt voor het voortzetten van het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm, maar waar die mogelijk en gewenst ook ruimte biedt voor bouwkundige aanpassingen en/of functieverbreiding. In hoeverre ruimte voor dergelijke aanpassingen geboden kan worden, hangt onder andere af van de effecten daarvan op de omgeving.

Indien bebouwing en/of functies niet passen binnen de ruimtelijk-functionele structuur, wordt in het bestemmingsplan op een passende wijze herontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit kan ook het geval zijn bij bebouwing die mogelijk binnen planperiode vrijkomt en waarvoor het niet de verwachting is dat eenzelfde functie ervoor in de plaats komt. Dit geldt met name voor bijzondere functies. Tot slot kunnen in de openbare ruimte ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld wanneer nieuwe (of te herstellen) stedenbouwkundige structuren gewenst zijn.

5.4 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen, hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. In de meeste gevallen laten de bestemmingsgrenzen op de plankaart en de bebouwingsregelingen in de voorschriften, verbetering, vernieuwing of bescheiden vergroting toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, de nodige kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en de bereikbaarheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

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

Op de plankaart is ook een bebouwingspercentage opgenomen. Binnen die bebouwingsgrenzen mag voor het aangegeven percentage aan bebouwing worden opgericht.

Goothoogte/ bouwhoogte

de maximale goothoogten en bouwhoogten van gebouwen zijn op de plankaart aangegeven. Vaak is ook sprake van kapverplichting. Daar waar minimale goothoogten met maximale bouwhoogten gelden, is, in verband met stedenbouwkundige aspecten, geen verplichting voor een kap.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem, de beschrijving in hoofdlijnen (indien opgenomen) en op alle afzonderlijke bestemmingen. De in de voorschriften opgenomen regelingen en/of beperkingen dienen beleidsmatig te worden onderbouwd.

Ook wordt in dit hoofdstuk de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven. En wordt er in de handhavingsparagraaf, gebaseerd op het gemeentelijk handhavingsbeleid, aangetoond dat het bestemmingsplan handhaafbaar is.

6.1 Inleidende bepalingen

De voorschriften zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing. Omdat dit bestemmingsplan niet alleen op papier in boekvorm te raadplegen is, maar in het bijzonder door iedereen raadpleegbaar is via internet, zijn de voorschriften per bestemming zodanig opgesteld, dat daarbij de volledige op de bestemming van toepassing zijnde voorschriften beschikbaar zijn. Dus zowel de specifieke bouw- en gebruiksregels, maar ook de algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en strafbepalingen. Daardoor is het niet nodig te werken met verwijzingen naar andere van toepassing zijnde voorschriften. De leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarmee bevorderd.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over), bouwvoorschriften van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering), de bouwvoorschriften van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen), de vrijstelling van de bouwvoorschriften (vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders), de eventuele aanlegvergunningvoorschriften (vergunningvereise voor niet bouwwerkzaamheden), de gebruiksvoorschriften (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden), de strafbepaling (op grond waarvan is iets strafbaar gesteld), de eventuele wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplicht (bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de bestemming op de aangegeven punten te wijzigen en/of de plicht om het plan volgens de aangegeven punten uit te werken), de wijzigingsprocedure (de te volgen procedure t.b.v. een goede afweging van alle belangen en tot slot de zgn. toverformule. (een juridische definitie om bij de bestemming het normale gebruik dat in wezen afwijkt van de zuivere bestemming, toe te staan). Voorbeeld is de opslag van huisvuil, afval e.d. Zolang dat qua hoeveelheid past bij een woonbestemming, is er sprake van de vrijstelling. Zodra de hoeveelheid afval ongebruikelijk wordt bij de bestemming wonen, kan tegen dit ongewenste gebruik, op basis van strijd met het bestemmingsplan, handhavend worden

opgetreden. Bij de beschrijving van de bestemmingen per artikel wordt, gelet op het vorenstaande, alleen ingegaan op de bij die bestemming specifiek van toepassing zijnde regels.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een aantal begrippen waarbij gevoelsmatig wel een beeld aanwezig is wat bedoeld wordt. Omdat het bestemmingsplan vooral een juridisch instrument is, is het wel van belang om begrippen exact af te bakenen. Daar waar een begrip niet juridisch genoeg bekend is in het algemeen spraakgebruik, bijvoorbeeld via de omschrijving in een woordenboek als Van Dale, wordt het begrip in dit artikel nader omschreven.

Artikel 2 Wijze van meten

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat dus geen verschil van mening.

In lid 2 wordt bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. de overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

6.2 Bestemmingsbepalingen

Bestemming Bedrijf (artikel 3 van de voorschriften)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande nutsvoorzieningen, zoals electriciteitshuisjes. In lid 1 is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden. In sublid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd. In sublid b is de maximale bouwhoogte bepaald.

Bestemming detailhandel (artikel 4 van de voorschriften)

Binnen het bestemmingsplan Oosterduin is één detailhandel aanwezig. Deze bevindt zich aan de Oosterduinseweg. Voor de bestemming "Detailhandel" geldt het volgende:

In lid 1 is bepaald dat het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik, verhuur of

aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, is toegestaan.

De kassen behorend bij de hoofdbestemming, is op de plankaart nader aangeduid met "kas".

In lid 2 zijn de bouwregels opgenomen. Het gebouw en de kas zijn positief bestemd. De toegestane maximale goot- en bouwhoogte van dit gebouw en de kas is aangegeven op de plankaart.

De bouwmogelijkheden binnen de aangegeven bouwvlakken zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,0 meter.

Bestemming Gemengd (artikel 5 van de voorschriften)

Deze bestemming is bedoeld voor het 'winkellint' in Oosterduin waar niet-woonfuncties op de begane grond zijn gerealiseerd en voor panden waar niet-woonfuncties al op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Bij panden die op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een detailhandelsfunctie hebben, wordt het gebruik van de begane grondverdieping voor wonen met de eventuele daarbij behorende beroep aan huis uitgesloten.

Op de eerste verdieping van deze panden zijn woningen met bijbehorende bergingen toegestaan. Daarbij kan ook gebruik worden gemaakt van een aan wonen ongeschikte bedrijf of beroep aan huis, zoals ook beschreven in de toelichting van de bestemming 'Wonen'.

Een van de toegestane functies in het winkellint is horeca 1, complementair daghorecabedrijf. Rekening houdend met de omgeving en de maatschappelijke structuur is de toegestane maximale bruto vloeroppervlak beperkt tot 90 m².

In lid 2 zijn de regelingen van de bouwregels opgenomen.

In sub 4 van lid 2 is de regeling voor de dakkapellen opgenomen. Deze regeling is vergelijkbaar met de dakkapellenregeling voor de bestemming 'Wonen'.

Bestemming Groen (artikel 6 van de voorschriften)

In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, park en plantsoenen met speelweiden. Ook is onder de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid opgenomen om ondergrondse vuilcontainers, straatmeubilair en bergbezinkbassins en inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers te plaatsen.

In lid 2 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om straatverlichting of hekwerken. sub 2 van lid 2 bepaalt de hoogte van die bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bestemming Kantoor (artikel 7 van de voorschriften)

De bebouwing en gronden die in het plangebied zijn bestemd als "Kantoor", betreffen de panden aan de Zenegroenkade 1-5. Binnen deze bestemming wordt zowel op de begane grond als op de overige verdiepingen ruimte geboden voor de functies kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening.

De toegestane bouwhoogte voor gebouwen binnen deze bestemming is op de plankaart aangegeven.

Bestemming Maatschappelijk (artikel 8 van de voorschriften)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. De parkeervoorzieningen behorend bij de maatschappelijke voorzieningen, zijn toegestaan binnen de onbebouwde en bebouwde vlakken. Ten behoeve van uitbreiding is in lid 2 sub 2 de bepaling opgenomen, die het mogelijk maakt om aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de aangegeven onbebouwde delen mogelijk te maken tot de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage. De bouwhoogte en goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Verder wordt in sub 5 van lid 2 onderscheid gemaakt in de hoogte van de erf- of tuinafscheidingen gelegen aan de voorgevelrooilijn en in de hoogte van de erf- of tuinafscheidingen gelegen aan de zijerf of aan de achtergevelrooilijn.

Ten slotte is onder sub 6 van lid 2 de mogelijkheid opgenomen om dakkapellen op het voordakvlak of het zijdakvlak te realiseren binnen de bestemming Maatschappelijk mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Bestemming Sport 1 (artikel 9 van de voorschriften)

Als 'Sport 1' zijn bestemd sportvelden en het sportcentrum gelegen in het noorden van het bestemmingsplangebied. Op de plankaart is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen een maximale bebouwing is toegestaan tot 450 m² ten behoeve van gebouwen. Binnen het bouwvlak mag uitsluitend één gebouw worden opgericht tot een bouwhoogte dat op de plankaart is aangegeven.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de voor dat perceel aangegeven bestemming worden opgericht en gebruikt.

De reeds aanwezige detailhandel, horeca-activiteiten, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening ten behoeve van de hoofdbestemming is beperkt tot een percentage van 40 % van het bruto-vloeroppervlak.

Bestemming Sport 2 (artikel 10 van de voorschriften)

Als 'Sport 2' zijn bestemd uitsluitend sportvelden met de daarbij behorende hekwerken. Dit om te voorkomen dat gebouwen of bouwwerken op de onder

bestemming sport 2 vallende velden worden gerealiseerd, waarbij het gevaar bestaat dat omwonenden geluids- of lichthinder van die gebouwen of bouwwerken kunnen ondervinden.

Bestemmingen Tuin 1 (artikel 11 van de voorschriften)

De in het plangebied voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij o.a. woningen en gemengde doeleinden, worden bestemd als 'Tuin 1'; binnen deze bestemming zijn slechts voetpaden en tuinen toegestaan. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw, zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt ook vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is aangesloten bij het Besluit vergunningvrije- en bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Besluit van 13 juli 2002, Stb. 410) zoals deze geldt op het moment van het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.

Bestemming Tuin 2 (artikel 12 van de voorschriften)

De in het plangebied bij o.a. woningen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd met 'Tuin 2'; op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen. In de voorschriften zijn daarom maxima bouwvoorschriften opgenomen, waarbij voor aan- en uitbouwen, en bijgebouwen ten behoeve van de woning of het woongebouw een maximum van 50 meter geldt met een maximum van 50% van het bouwperceel.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij het Besluit vergunningvrije- en bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Besluit van 13 juli 2002, Stb. 410) zoals deze geldt op het moment van het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.

Bestemming Tuin 3 (artikel 13 van de voorschriften)

De bestemming 'Tuin 3' is bedoeld voor Tuinen waar 100 % mag worden bebouwd.

Uiteraard dient het aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend ten dienste te zijn van de hoofdbebouwing. Voor het aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een maximum bouwhoogte gesteld van 3 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum van 2 meter.

Bestemmingen Verkeer (artikel 14 van de voorschriften)

Deze bestemming is bedoeld voor alle rijwegen binnen het plangebied inclusief

de bijbehorende bermen en verhardingen, openbare parkeerplaatsen, openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's en ondergrondse bergbezinkbassins, in lid 1 beschreven. De bestaande brug en tunnel aan de Munterslaan vallen eveneens onder deze bestemming.

In lid 2 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld straatverlichting en straatmeubilair. De maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, bepaald in lid 2 sub 2 onder b, heeft betrekking op de (bestaande) straatverlichting.

De bouwhoogte van de reeds aanwezige bruggen aan de Munterslaan is onder lid 2 sub 2 onder a vastgesteld op 5 meter.

Bestemmingen Water (artikel 15 van de voorschriften)

De in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water.

Het aanleggen van steigers of het gebruik van de waterlopen als ligplaats is tevens mogelijk binnen de bestemming water. Voor het realiseren van steigers zijn door het Hoogheemraadschap aanvullende criteria opgesteld waar een steiger aan dient te voldoen. Deze regels zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Voor het oprichten van een steiger moet een eigenaar dus een bouwvergunning van de gemeente én keurvergunning van Hoogheemraadschap aanvragen.

In lid 1 is bepaald dat onder meer vaarwater met bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden zoals oevervoorzieningen en landhoofden zijn toegestaan.

in lid 2 zijn de bouwregels opgenomen.

Bestemming Wonen (artikel 16 van de voorschriften)

Deze bestemming is bedoeld voor alle panden binnen Oosterduin die uitsluitend voor woningen worden gebruikt.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast woningen zijn ook "huisgebonden beroep of bedrijf" toegestaan.

Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van woonwijken is het toegestaan woningen te gebruiken en in te richten voor beroepsmatige activiteiten aan huis. Wel is het van belang dat de woningen die hiervoor gebruikt worden in overwegende mate de uitstraling behouden van een woning en dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Om die reden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis in het bestemmingsplan niet onbeperkt toegestaan: maximaal 35 % van het bruto vloeroppervlak van een woning mag gebruikt worden voor beroepsmatige activiteiten aan huis, tot een maximum van 50 m²

de in sub d genoemde bijbehorende voorzieningen zoals garages zijn niet apart op de plankaart aangegeven. De in de woonbebouwing geïntegreerde bestaande garages vallen op die manier onder de woonbestemming, voorzover deze tenminste aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen

van het bestemmingsplan. Bij nieuwe situaties kan de garage niet meer geïntegreerd worden in de woonbebouwing, deze krijgen wel een plek onder de tuinbestemming. (zie bestemming 'Tuin 2')

Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan op die plekken die met de nadere aanduiding "parkeergarage" op de plankaart staan aangegeven.

In lid 2 sub 1 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

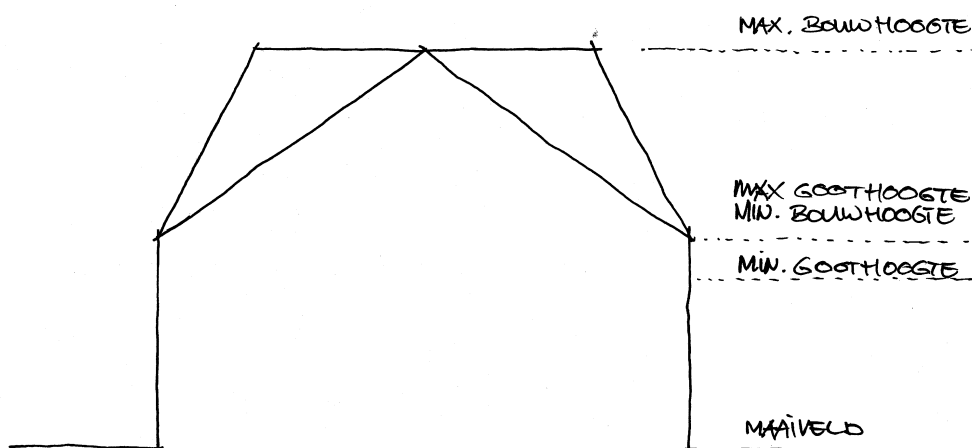
In sub 2 is bepaald dat een maximum goothoogte en bouwhoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven.

In sub 3 is bepaald dat gebouwen, die op de plankaart zijn voorzien van een maximale bouwhoogte, afgedekt worden met een plat dak. Dit in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

In sub 4 is bepaald dat gebouwen, die op de plankaart zijn voorzien met zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte, afgedekt worden met een kap met een hoek van maximaal 55 ° met het horizontale vlak.

In sub 5 is bepaald dat gebouwen, die op de plankaart zijn voorzien van een minimale en een maximale goothoogte en een minimale en maximale bouwhoogte, afgedekt kunnen worden met een kap of een plat dak. De gebouwen die zijn voorzien van deze hoogten op de plankaart, zijn dus gevrijwaard van de verplichting van een kap of een plat dak.

Hieronder is een schets weergegeven van deze regeling.



In sub 6 is de mogelijkheid geboden om dakkapellen te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de stedenbouwkundige mogelijkheden die in het plangebied Oosterduin aanwezig zijn.

Dubbelbestemming Archeologische waarde (artikel 17 van de voorschriften)

Het plangebied Oosterduin is een dergelijke archeologisch waardevol gebied, waaraan een dubbelbestemming Archeologische Waarde wordt toegekend. Er wordt onder meer in bepaald dat voor het uitvoeren van bepaalde groundbewerkingen een aanlegvergunning is vereist.

6.3 Algemene bepalingen

Artikel 18 Dubbeltelregel

In de voorschriften is een juridisch waterdichte definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is. In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrans, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de dubbeltelbepaling wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

In het artikel "Algemene gebruiksregels" wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden.

In lid 2 worden onder meer de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

In lid 3 wordt het College van Burgemeester en Wethouders verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om vrijstelling te verlenen via de toverformule zijn echter door de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen. Op grond van lid 4 kan het College van Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief

vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

Artikel 21 Zonering

In het artikel is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf.

Lid 2 is opgenomen omdat in het plangebied veel huisgebonden beroepen voorkomen. De zogenoemde "vrije beroepen aan huis", waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts, advocaat en een notaris worden verstaan, zijn krachtens jurisprudentie toegestaan binnen een woonbestemming. In het plangebied komen echter ook huisgebonden bedrijven, zoals een kapper, voor. In dit bestemmingsplan zijn daarom naast de "vrije huisgebonden beroepen" ook aan huis gebonden bedrijven toegestaan. Als criterium geldt dat het huisgebonden beroep of – bedrijf gezien de aard en omvang geen afbreuk doet en ondergeschikt is aan het woongebruik en geen hinder oplevert voor de woonsituatie. In het artikel "Zonering" wordt bepaald dat alleen bedrijven die vallen onder categorie A (met uitzondering van detailhandel) van de Haarlemse Zoneringslijst zijn toegestaan als huisgebonden beroep of -bedrijf. Per woning mag maximaal 35% van het oppervlak, met een maximum van 50 m2 voor huisgebonden beroep of - bedrijf worden gebruikt.

Artikel 22 Strafbepaling

In het artikel "Strafbepaling" wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit lid 1 van het artikel "algemene gebruiksbevestigingen" en lid 2 onder b. van het artikel "overgangsbepalingen" wordt beschouwd als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 23 Overgangsrecht

Overgangsbepalingen zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe

plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Heerhugowaard een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

Artikel 24 Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Oosterduin een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij de veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken.

7.2 Uitkomst watertoets

[pm]

7.3 Uitkomsten overleg

[pm]

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

-
-

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

-
-

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

-
-

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

-

-

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

[pm]

7.5 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt 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 wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt 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.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt

de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

De [naam] is een plangebied binnen het Beschermd Stadsgezicht, hetgeen impliceert dat zeer bepalend is voor de prioriteitsstelling bij de beoordeling van de overtreding of deze overtreding vanaf de openbare weg zichtbaar is. In dat geval is sprake van een verhoogde prioriteit.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal men name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling", richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ten aanzien van de steden stimuleert het rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Bij de bundeling van verstedelijking dient optimaal aangesloten te worden op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding en in het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw: "Anders omgaan met water". Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

De Nota Mobiliteit, een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten van proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking

niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de provincie haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich daarbij met name op het stimuleren van ketenverplaatsingen. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie het gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Verstedelijking bij stations biedt perspectief voor het verkeer- en vervoersbeleid. Fiets- en OVgebruik kan daardoor gestimuleerd worden.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 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 ordening, 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.

In het Provinciale Waterplan 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.

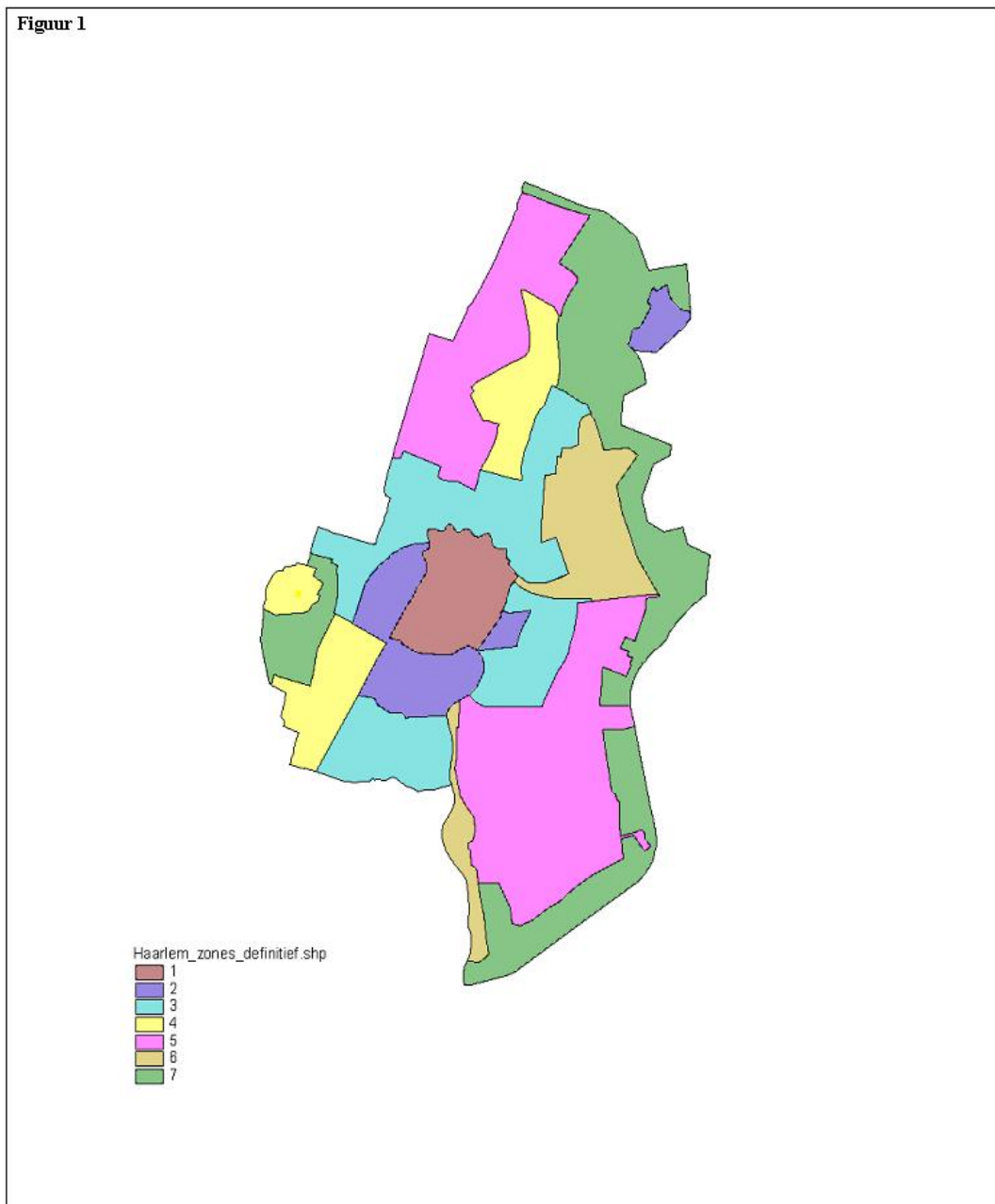
Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

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.

bijlage 2 Milieuonderzoek

1. Kwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden.



Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 4.

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

Tabel 1: bodemkwaliteitszone 4

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PaKs	EOX	mo											
P95 bovengrond																						
Kwaliteitszone 4	7,88	-	0,74	s	16,12	-	49,59	s	0,57	s	253,33	t	10,57	-	386,01	i	12,50	s	0,44	s	133,30	s
P95 ondergrond																						
Kwaliteitszone 4	8,46	-	0,46	-	13,25	-	25,09	s	0,38	s	80,38	s	8,09	-	109,90	s	9,29	s	0,26	-	88,40	s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 4	5,61	-	0,33	-	10,31	-	16,18	-	0,16	-	80,73	s	5,94	-	125,29	s	3,15	s	0,16	-	56,85	s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 4	5,38	-	0,23	-	9,42	-	10,58	-	0,12	-	29,96	-	5,30	-	42,54	-	2,21	s	0,11	-	58,93	s

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

In de bodemkwaliteitszone 4 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met zink. Lood kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

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

Bodemverontreiniging

In het bestemmingsplangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de bodemonderzoeken wijken niet af van de kwaliteit die vanuit de bodemkwaliteitskaart verwacht wordt.

Een inventarisatie naar bodemverontreiniging of mogelijke bodemverontreiniging in het gebied levert op dat binnen het bestemmingsplangebied geen gevallen van ernstige verontreiniging bekend zijn. In het gebied zijn geen locaties bekend die in het verleden als gevolg van gebruik verontreinigd zijn. De locaties waar een ondergrondse tank aanwezig was, zijn alle conform BOOT gesaneerd. Indien daarbij bodemverontreiniging aanwezig is geweest is deze ook gesaneerd.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. De gemeente bepaald tijdens deze bodemtoets of er wel of geen vrijstelling verleend wordt voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek NVN5725 en een

verkenkend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkenkend bodemonderzoek naar asbest NEN5707.

Indien blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal een sanering nodig zijn alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

2. Milieuzonering

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

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Bij het toepassen van de milieuzonering is het nieuwe groene boekje van de VNG Bedrijven en milieuzonering van 2007 gebruikt.

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Oosterduin is getypeerd als een gebied met woningen in laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie bij een gebied met overwegend laagbouw in een lage dichtheid is B.

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 zoneringslijst. Alle bedrijven passen binnen de bovenstaande zone.

3. Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. Voor gebouwen heeft het college de nota duurzame nieuwbouw woningen vast gesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw (DSB) op basis van de ervaringen in Haarlem.. Deze praktijkrichtlijn is opgesteld op basis van ervaringen met het toepassen van duurzame stedelijke maatregelen in de Haarlemse ruimtelijke projecten. Hierbij Voor het samenstellen van de checklist is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

Het college van B&W heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

Het tDoor het toepassen van de voorkeurslijst duurzame bouwen maatregelen nieuwbouw.

Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

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

Wat is GPR?

Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op.

4. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

In het gebied Oosterduin zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijf) gelegen, die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5. Geluid

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor wegverkeerslawaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

- het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB;
- het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB.

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur). Voor wegen met een snelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB.

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zal Burgemeester en Wethouders 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. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overwegingen een belangrijke rol.

Toepassingsvolgorde geluidreducerende maatregelen.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidreducerende maatregelen als volgt:

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluidreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen van bijvoorbeeld Twinlay, en de kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaaï groter dan bij wegverkeerslawaaï.

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidniveau in de woning tot een waarde (het "binnenniveau") zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat).

Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

Uitgangspunten

Algemeen

Het bestemmingsplangebied Oosterduin is een consoliderend bestemmingsplan en kent geen zogenaamde "nieuwe situaties" en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld. De enige voor geluid relevante weg is de Westelijke Randweg. De overige wegen binnen het plangebied hebben een snelheidsbeperking van 30 km/uur en vallen daardoor buiten het kader van de Wet Geluidhinder .

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De etmaalintensiteit op de Westelijke Randweg bedraagt 29400 motorvoertuigen en de maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt 70 km/uur. Voor de verdeling over de verschillende etmaalperioden is gebruik gemaakt van telgegevens van de afd. Verkeer en Vervoer van de provincie Noord-Holland. De hoeveelheid verkeer dat achtereenvolgens per dag-, avond- en nachtuur rijdt is 6,7 – 3,4 en 0,65 % van de etmaalintensiteit. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de ervaringscijfers. In tabel 2 zijn de bij de berekening gebruikte uurintensiteiten per voertuigcategorie weergegeven.

Het wegdek wordt gereconstrueerd en krijgt een Microville toplaag. Dit wegdek heeft een reductie van 3,5 dB ten opzichte van DAB (dicht asfaltbeton).

Tabel 2: intensiteiten in motorvoertuigen per uur.

Weg	periode	cat. II	cat. III	cat. IV
Westelijke Randweg	dag	1969	78.8	19.7
	avond	950	40	10
	nacht	181.5	7.6	1.9

De categorie-indeling is als volgt:

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

Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2017 is uitgegaan van 0,5 % per jaar.

Conclusie

Langs het gebied loopt de Westelijke Randweg die een relevante geluidbelasting op de omgeving heeft. Wanneer in de navolgende tekst wordt gesproken over een geluidbelasting dan heeft dat steeds betrekking op het peiljaar 2017.

De dichtstbijzijnde woning langs de Westelijke Randweg (uitgaande van het plangebied) ligt op 35 meter uit de weg en heeft een geluidbelasting (Lden) ten gevolge van de Westelijke Randweg, uitgaande van een Microville toplaag, van 65 dB.

6. Luchtkwaliteit

Volgens de Wet luchtkwaliteit moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Verkeersgegevens.

De verkeersintensiteiten alsook het percentage vrachtverkeer op de Westelijke Randweg zijn afkomstig van een prognose voor het jaar 2015 van de Gemeente Haarlem (verkeersmilieukaart HVVP 2010). De intensiteit en de overige kenmerken die voor de berekening van belang zijn (wegtype, snelheidstype, bomenfactor e.d.).

Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 6.1.1) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening is voor zowel NO₂ als PM₁₀ op 5 meter uit de wegrand uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg is een rekenafstanden van 13 meter gehanteerd.

Conclusie

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

bijlage 3 Bodemtoets locatie Zeedistelweg 2



Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Gemeente Haarlem - planologie
De heer M. Verniers
Brinkmanpassage
Haarlem

Datum 7 maart 2008
Ons kenmerk STZ/MIL/JK/hl/2008/40248
Contactpersoon J. Koster
Doorkiesnummer 023 5114621
E-mail adres jkoster@haarlem.nl
Bijlage(n) geen
Onderwerp Bodemtoets locatie Zeedistelweg 2 te Haarlem

Geachte heer Verniers,

Op 3 maart 2008 ontving ik uw mail met het verzoek naar historische gegevens aangaande het perceel Zeedistelweg 2 te Haarlem. Het betreft de voorgenumen herinrichting van het sportcomplex Alliance.

Historie

Over de historie van het terrein is het volgende bekend:

- bij ons bureau is informatie beschikbaar over bodemverontreiniging op en in de omgeving van dit perceel;
- in juli 1998 is t.p.v. het westelijke speelveld een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de bovengrond slechts lichte verontreinigingen met minerale olie en lood aangetoond;
- uit een schriftelijke inventarisatie is niet gebleken dat op bovengenoemd perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is;
- in het verleden heeft op bovengenoemd perceel en in de directe omgeving daarvan geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden;
- voor zover bij de afdeling Milieu bekend is dit een onverdachte locatie. Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. In de bodemkwaliteitszone waarbinnen dit perceel ligt, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen echter plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met zink. Lood kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik, koper, zink en lood voorkomen.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Brinkmanpassage 71-76, Grote Markt te Haarlem - Telefoon 023 5113000 - Fax 023 5114503

STZ/MIL/JK/hl/2008/40248

2

Beoordeling noodzaak bodemonderzoek

Aan de hand van de Haarlemse bouwverordening is beoordeeld of voorafgaand aan de voorgenomen (ver)bouwactiviteiten bodemonderzoek noodzakelijk is.

Volgens **artikel 2.1.5** van de Haarlemse bouwverordening moet bij een aanvraag om bouwvergunning, voor zover het bouwen betrekking heeft op een of meer bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem worden overlegd.

Volgens **artikel 2.4.1** van de Haarlemse bouwverordening is het verboden om een vergunningplichtig bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Bouwen op verontreinigde grond

In december 1995 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie: "Bouwen op verontreinigde grond" uitgegeven. Hierin staan een richtlijn hoe om te gaan met bodemverontreiniging in relatie tot de bouwvergunning. Belangrijkste uitgangspunt van deze richtlijn is dat de risico's voor de volksgezondheid worden getoetst. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de beoordeling van de bouw aanvraag als het gaat om bestaande situaties (aan- en verbouw) en nieuwe situaties (sloop/nieuwbouw, herbestemmen en nieuwbouw) Bij nieuwe situaties en functiewijzigingen moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de te verwachten actuele blootstellingsrisico's voor de gebruiker(s) na realisatie van het bouwwerk vast te kunnen stellen.

Conclusie

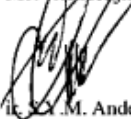
Ik concludeer aan de hand van de historische gegevens dat de locatie Zeedistelweg 2 als onverdacht moet worden aangemerkt. Ook komen de in het verleden aangetroffen verontreinigingen overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat vrijstelling kan worden verleend voor de uitvoering van een bodemonderzoek. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een bouwvergunning. Het feit dat wij het niet nodig vinden dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is.

Uitvoering bouwplan

Aangezien niet zeker is of de bodem (volledig) schoon is, moet aandacht worden besteed aan de afvoer van de grond. Als er tijdens de bouw grond vrijkomt, moet deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd conform het bouwstoffenbesluit. Informatie hierover kunt u krijgen van de heer G. van Dungen van de afdeling Milieu van de gemeente Haarlem (tel. 023-5114584 / mail gihvdungen@haarlem.nl).

Mocht u nog vragen hebben over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer J. Koster, telefoon 023 5114621.

Met vriendelijke groet,



J.M. Andela
hoofd afdeling Milieu

bijlage 4 DEELNEMERS ARTIKEL 3.1.1 Bro OVERLEG

Voorschriften

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. aanbouw**
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 2. aanduiding**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. achterdakvlak**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van het achtererf.
- 4. achtererf**
Een gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen
- 5. antenne-installatie**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct danwel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie
- 6. archeologische waarde**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 7. archeologisch rapport**
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van de archeologische waarden.
- 8. archeologisch onderzoek**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 9. archeologisch deskundige**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 10. bebouwing**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 11. bebouwingspercentage**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

- 12. begane grond**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
- 13. bergbezinkbassin**
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
- 14. bestemmingsgrens:**
De grens van een bestemmingsvlak.
- 15. bestemmingsplan**
De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.....
- 16. bestemmingsvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 17. bijgebouw**
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, waarmee het niet in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 18. bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 19. bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.
- 20. bouwhoogte**
De uitwendige hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatieinrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen.
- 21. bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk
- 22. bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd
- 23. bouwvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- 24. bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

- 25. Bruto vloeroppervlak (BVO)**
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enz..
- 26. dakkapel**
Een uitbouw in de kap, omringd door dakpannen.
- 27. dakvlak**
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
- 28. dienstverlenend bedrijf of instelling**
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
- 29. gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 30. goothoogte**
De goothoogte van bouwwerken wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en het wel of niet hellende, c.q. de bovenkant van de goot, driuplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen waaronder in ieder geval dakkapellen niet worden meegerekend.
- 31. huisgebonden beroep aan huis**
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of een uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en met een maximum van 35 % van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
- 32. horeca 1/ complementair daghorecabedrijf**
Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en de openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
- 33. horecabedrijf**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

- 34. kap**
Een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.
- 35. kas**
Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dient tot het kweken van bloemen of planten.
- 36. maatschappelijke voorzieningen**
Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.
- 37. noklijn**
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
- 38. nutsbedrijven**
Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.
- 39. peil**
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdingang;
-als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
-in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 40. plan**
Het bestemmingsplan Oosterduin van de gemeente Haarlem.
- 41. plankaart**
De kaart van het bestemmingsplan "Oosterduin, zijnde onderdeel I van het bestemmingsplan nummer 80801c.
- 42. plat dak**
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
- 43. 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.
- 44. uitbouw**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan het hoofdgebouw welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 45. voordakvlak**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van het voorerf.

- 46. voorerf**
Gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen
- 47. voorgevelrooilijn**
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 48. voorzieningen van openbaar nut**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 49. woning**
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 50. zoneringslijst**
De als bijlage opgenomen, bij de planvoorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

ARTIKEL 2 Wijze van meten

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

- 1. de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2. de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 3. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke gevel optrekkingen**
Indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50% van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50% kan niet meer worden gezien als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50% regel.
- 4. de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 5. 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.
- 6. de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 7. bruto vloeroppervlakte:**
de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten als het product van de afstand tussen de buitenzijde van de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de scheidende bouwmuren.
- 8. het bebouwingspercentage:**
het bebouwingspercentage geeft in de voorschriften en op de plankaart de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of het bouwvlak aan dat maximaal mag worden bebouwd, inclusief overbebouwingen en exclusief kelders. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- 9. de hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- 10. begrenzing van de bestemmingen**
de begrenzing van de onderscheidene bestemmingen, voorzover niet in maten op de plankaart aangeduid, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart vanaf het hart van de lijn met de nauwkeurigheid van 0,5 meter.

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,75 meter;

b. erkers, luifels, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1,0 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven de rijweg, dan wel 2,20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;

c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Bestemmingen

ARTIKEL 3 **Bedrijf**

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsbedrijven.

3.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

2. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter.

ARTIKEL 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

b. kas ten behoeve van het telen van bloemen, planten en vruchten, daar waar dat met de nadere aanduiding "kas" op de plankaart staat aangegeven.

4.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

2. De maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de onder lid 1 genoemde bestemming mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

3. De bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter mag bedragen.

4. De bebouwingshoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter.

ARTIKEL 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

op de begane grond:

- a. detailhandel,
- b. dienstverlenend bedrijf of instelling, zoals genoemd in artikel 1. onder lid 24
- c. horeca 1, tot een maximum van één horecabedrijf, zoals genoemd in artikel 1. onder lid 28

op de overige verdiepingen:

- d. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- e. huisgebonden beroep of bedrijf.

5.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
2. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.
3. Onder de in lid 1 sub c genoemde bestemming is een maximum bruto vloeroppervlakte toegestaan van 90 m².

Bouwbepaling voor dakkapellen

4. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van het volgende:
 - a. De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter;
 - b. De bovenzijde is tenminste 0,50 meter onder de noklijn gelegen;
 - c. De onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;

ARTIKEL 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

de gronden op de plankaart bestemd voor 'Groen' zijn aangewezen voor:

- a. groenvoorzieningen, plantsoenen en speelweiden;
- b. park;
- c. water en oevervoorzieningen;
- d. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen, openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's en (ondergrondse-) bergbezinkbassins, inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers.

6.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de speelterrein worden gebouwd.
2. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 3 meter.

ARTIKEL 7 Kantoor

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening.

7.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
2. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.

ARTIKEL 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Maatschappelijk (M)', zijn aangewezen voor:

- a. bijzondere of openbare doeleinden, zoals instellingen voor openbaar bestuur maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding en recreatie, zorg- en welzijnsinstelling waaronder zelfstandig begeleid wonen;
- b. parkeerterrein;
- c. bijbehorende pleinen, openbare ruimte, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming, met dien verstande dat de hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
2. De bebouwingspercentage mag niet hoger zijn dan op de kaart is aangegeven.
3. De bouwhoogte/ goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.
4. De maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 6 meter.
5. De bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 meter, met dien verstande dat de bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter mag bedragen.

bouwbepaling voor dakkapellen

6. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van het volgende:
 - a. De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - b. Bij een dwarskap dient de afstand van het dakkapel tot de voorgevel meer dan 3 meter te zijn;
 - b. De bovenzijde is tenminste 0,50 meter onder de noklijn gelegen;
 - c. De onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;

ARTIKEL 10 Sport 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportveld.

10.2 Bouwregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden geldt dat uitsluitend hekwerken zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 9 meter.

ARTIKEL 11 Tuin 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen;

b. voetpaden;

c. bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in Besluit vergunningvrije- en bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Besluit van 13 juli 2002, Stb. 410)

ARTIKEL 12 Tuin 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in Besluit vergunningvrije- en bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Besluit van 13 juli 2002, Stb. 410)

12.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend ten dienste van de daar bedoelde bestemming danwel ten dienste van de hoofdbebouwing worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. een maximum bouwhoogte geldt voor bijgebouwen van 3 meter;
- b. een maximum bouwhoogte geldt voor aan- en uitbouwen niet hoger dan 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw;
- c. een maximale bouwdiepte van aan- en uitbouwen geldt van 2,5 meter.
- d. een gezamenlijk maximum bruto oppervlak geldt van 50 m² tot een maximale bebouwingspercentage van 50 % van het bouwperceel.
- e. voor de in lid 1 en 2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals die zijn vastgelegd in het Besluit vergunningvrije en bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Besluit van 13 juli 2002, Stb.410)

ARTIKEL 13 Tuin 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend ten dienste van de daar genoemde bestemming danwel ten dienste van de hoofdbebouwing worden gebouwd waarbij het bouwperceel volledig mag worden bebouwd.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd met dien verstande dat;
 - a. voor de in lid 1 en 2 genoemde aan- en uitbouwen en bijgebouwen een maximum bouwhoogte van 3 meter geldt;
 - b. voor de in lid 1 en 2 genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde, een maximum bouwhoogte van 2 meter geldt.

ARTIKEL 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, straat, (openbaar) parkeerterrein, verhardingen en bermen, bruggen, onderdoorgang, water, (voet- en rijwiel) paden met de daarbij behorende voorzieningen;
- b openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's en (ondergrondse-) bergbezinkbassins, inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers; en groenvoorzieningen;
- c. laad- en losplaatsen, daar waar dat met de nadere aanduiding "laad- en losplaats" op de plankaart staat aangegeven;
- d. verblijfsgebied.

14.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.
2. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. maximum bouwhoogte bruggen: 5 meter;
 - b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 5 meter.
 - c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken: 3 meter

ARTIKEL 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart bestemd voor 'Water' (W), zijn aangewezen voor water en bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden, zoals oevervoorzieningen, landhoofden en bijbehorende vergelijkbare voorzieningen zoals bruggen, steigers, dammen en/ of duikers.

15.2 Bouwregels

1. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de daar genoemde bestemming worden gebouwd.
2. voor de in lid 1 en 2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoering:
 - a. de bouwhoogte van gemalen mag maximaal 3 meter bedragen en de oppervlakte maximaal 5 m²;
 - b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - c. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag maximaal 5 meter bedragen;
 - d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag maximaal 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
 - e. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter.
 - f. de bouwhoogte van de bruggen mag maximaal 5 meter bedragen.

ARTIKEL 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart bestemd voor 'Wonen' zijn aangewezen voor:

- a. wonen;
 - b. huisgebonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in artikel 1, onder lid 31;
 - c. tuinen;
- alsmede voor:
- d. bijbehorende voorzieningen, waaronder bergingen en bestaande garages.
 - e. halfverdiept en/of verdiepte garage, daar waar dit met de nadere aanduiding "garage" op de plankaart is aangegeven.

16.2 Bouwregels

1. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.
2. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde bouwwerken gelden een maximum goothoogte en een maximum bouwhoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.
3. Gebouwen die op de plankaart uitsluitend zijn voorzien van een maximale bouwhoogte, moeten worden afgedekt met een plat dak.
4. Gebouwen die op de plankaart zijn voorzien van zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte, moeten worden afgedekt met een kap met een hoek van maximaal 55 ° met het horizontale vlak.
5. gebouwen die op de plankaart zijn voorzien van een minimale en maximale goothoogte én minimale en maximale bouwhoogte kunnen worden afgedekt met een kap of een plat dak.

bouwbepaling voor dakkapellen

6. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van het volgende:
 - a. De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter;
 - b. Bij een dwarskap dient de afstand van het dakkapel tot de voorgevel meer dan 3 meter te zijn;
 - b. De bovenzijde is tenminste 0,50 meter onder de noklijn gelegen;
 - c. De onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;

ARTIKEL 17 Archeologische waarde

17.1 Bestemmingsomschrijving

1. de gronden in het plangebied aangewezen voor Archeologische Waarde zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, geldt dat de dubbelbestemming Archeologische Waarde voorrang krijgt tenzij tevens de dubbelstemming Waterkering van kracht is.

17.2 Bouwregels

1. ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, is het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding Archeologische Waarde zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste **PM** m².

2. **pm.**

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen het Archeologisch waardevol gebied, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

17.4 Ontheffing van bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw) regels.

2. Ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

3. Ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende

werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

4. Ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- het doen van opgravingen;

- begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

17.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de aanduiding Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen of bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage,

b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;

c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 40 cm of meer;

d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;

e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod, zoals in lid 8 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;

- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:

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

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de plankaart wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologieregime in te delen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden meer of minder waardevol zijn, dan wel blijken te ontbreken.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

ARTIKEL 18 Antidubbelregel

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

(voorlopig tot nieuwe Bro officieel wordt)

ARTIKEL 19 Algemene gebruiksregels

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:
 - a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" (Stb.'93, nr.50, laatstelijk gewijzigd 7-2-'97, Stb. '97, nr. 74);
 - b. ten behoeve van speelautomaten, telefoneerinrichtingen, internetcafés en geldwisselkantoren;
 - c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
 - d. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
 - e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.
 - f. als ligplaats voor woonboten, bedrijfsboten, passagiersboten en stationerende vaartuigen.
3. Het college van Burgemeester en Wethouders verleent ontheffing van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van ontheffing niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

(voorlopig tot nieuwe Bro officieel wordt)

ARTIKEL 20 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m², respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;
- c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
- d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart 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 1,0 meter;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen of bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers, luifels, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, lift- en trappenhuis en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen tot een maximum van 2,0 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;
- h. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties tot maximaal 6,0 meter hoger.

2. Burgemeester en Wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 1 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bezonningssituatie
- de privacy van omwonenden;
- bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 21 Zonering

De zoneringlijst dient te worden toegepast met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 3 tot en met 22 van deze voorschriften met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Vestigingen zijn slechts toegestaan:

- a. indien zij passen in de betreffende bestemming;
- b. tot maximaal categorie **B** van de zoneringlijst;

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

a. lid 1 sub b, voor vestigingen genoemd in categorie **C**, die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1 sub b zijn toegestaan;

b. lid 1 sub b, voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringlijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1 sub b zijn toegestaan.

c. lid 1, met dien verstande dat het bouwen en gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de zoneringlijst, valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën meer milieuhinder veroorzaakt.

ARTIKEL 22 Strafbepaling

Overtreding van de verbodsbepalingen **in deze voorschriften** wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 23 Overgangsrecht

23.1 Bouwen

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.
- c. Tot niet meer dan 110 % van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald.

Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening volgens de Wet.

23.2 Gebruik

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.

(voorlopig tot nieuwe Bro officieel wordt)

ARTIKEL 24 Slotregel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Concept ontwerp bestemmingsplan Oosterduin.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1 Zoneringslijst

MILIEUZONERING

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2002)

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld.

In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies.

In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B

	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne stadswinkelcentra	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C en D
C	Natuur & Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

ad A Wonen

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

ad B Werken

Wat betreft de typering "corridors/ gemengd gebied" geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald.

Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie 3 bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur & recreatie

Onder "stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder "dagrecreatie" wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen.

Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert.

De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan.

Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

Milieuzoneringslijst

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B

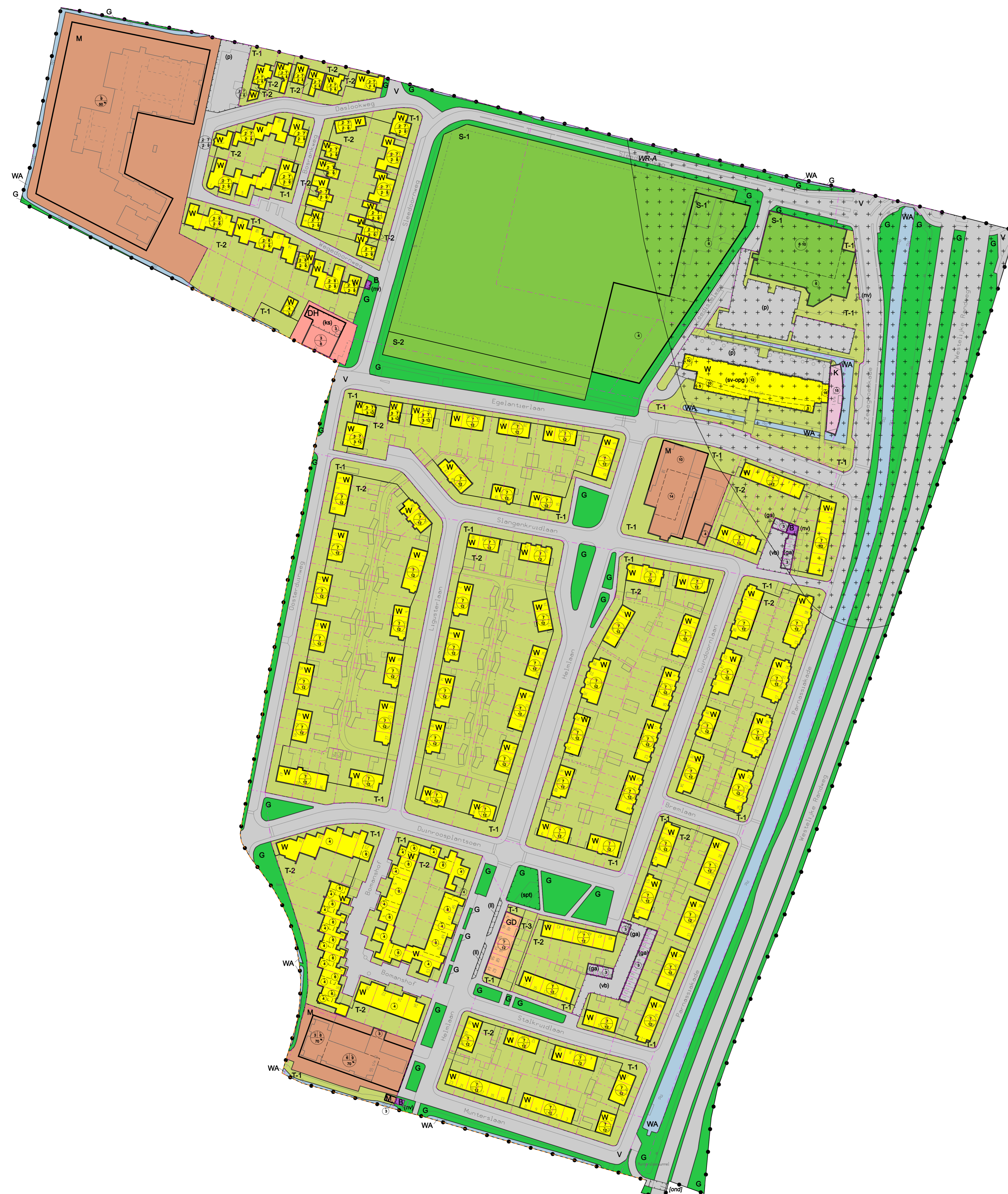
2223	A	Grafische afwerking	A	
2223	B	Binderijen	B	
2224		Grafische reproductie en zetten	B	
2225		Overige grafische activiteiten	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A	
24	-			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	A	
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A	
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A	
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	A	
55	-			
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5511, 5512		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congressentra	A	
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A	
5551		Kantines	A	
60	-			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A	
633		Reisorganisaties	A	
634		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A	
64	-			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	A	
642	B			
642	0	zendinstallaties:		
642	B			
642	2	- FM en TV	B	
642	B			
642	3	- GSM en UMTS-steunzenders	B	
65, 66, 67	-			
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B	
70	-			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A	
71	-			
72	-			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A	
73	-			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		

732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A	
74	-			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A	
75	-			
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A	
80	-			
80	-	ONDERWIJS		
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B	
85	-			
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A	
8514, 8515		Consultatiebureaus	A	
853	1	Verpleeghuizen	B	
853	2	Kinderopvang	B	
91	-			
91	-	DIVERSE ORGANISATIES		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A	
9131		Kerkgebouwen e.d.	B	
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	B	
92	-			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9234		Muziek- en balletscholen	B	
9234.1		Dansscholen	B	
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A	
9261.2	A	Sporthallen	B	
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	B	
93	-			
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	A	
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A	
9303	0	Begravenisondernemingen: uitvaartcentra	A	
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B	
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A	

Eindnoten

1. Doorn, J.W.G. van: Oosterduin: eigenaars, bewoners 1688 tot heden. Heemstede 2002
2. Jalink, Joan: Sporen van een ver verleden. In "Ons Bloemendaal, 21e jaargang, Lustrumnummer 1, voorjaar 1997".
3. Engelman, Daniël: Tekenaar. Landmeter, geadmitteerd in Holland op 15-07-1789, toen wonende te Haarlem. Kaart van Haarlem e.o., 1794.

<http://home.wxs.nl/~marcel.tettero/Haarlem/Sparwoude.html>
4. <http://www.werkgroepwestelijktuinbouwgebied.nl/Geschiedenis.htm>
5. <http://www.werkgroepwestelijktuinbouwgebied.nl/Geschiedenis.htm>
6. Doorn, J.W.G. van: Oosterduin: eigenaars, bewoners 1688 tot heden. Heemstede 2002
7. <http://ngz.watwaswaar.nl/>
8. Gemeente Haarlem: Stadsdeeluitvoeringsprogramma 2008 Haarlem-West.



PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 Bedrijf
- Art. 04 Detailhandel
- Art. 05 Gemengd
- Art. 06 Groen
- Art. 07 Kantoor
- Art. 08 Maatschappelijk
- Art. 09 Sport-1
- Art. 10 Sport-2
- Art. 11 Tuin-1
- Art. 12 Tuin-2
- Art. 13 Tuin-3
- Art. 14 Verkeer
- Art. 15 Water
- Art. 16 Wonen

DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 17 Waarde - archeologie

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

AANDUIDINGEN

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- garage
- kas
- laad- en losplaats
- nutsvoorziening
- parkeerterrein
- spec. vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
- speeltuin
- verblijfsgebied

BOUWAANDUIDINGEN

onderdoorgang

BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- Maximale goothoogte
- Maximale bouwhoogte
- Maximum bebouwingspercentage
- Maximale goot- en bouwhoogte
- Maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage
- Maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage
- Maximale en minimale goot- en bouwhoogte

MAATVOERINGSVLAKKEN

aanduiding maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Concept Ontwerpbestemmingsplan:
Oosterduin
 vastgesteld bij raadsbesluit:
 goedgekeurd bij besluit G.S.

getekend: Marcel Hoenderdos
 hoofd S&O: Herman Wals
 hoofd RP: Hans vd Straaten
 datum: 20 maart 2008
 schaal: 1 : 1000
 tekening nummer: 80801c