

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Schalkwijkerweg
Reg.nr.: 2009/46297

1. Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 14 augustus 2007(reg.nr. 2007/130036) ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens om advies gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Op 4 maart 2008 is het college akkoord gegaan met de wijze waarop de opmerkingen van de PPC in het bestemmingsplan waren verwerkt. Het ontwerp is vervolgens ter inzage gelegd van 14 maart 2008 tot en met 25 april 2008. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Schalkwijkerweg .

In deze bijlagen is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

Het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is in hoofdzaak consoliderend van aard. Voor de ontwikkelingsgerichte lokaties zijn wijzigingsbevoegdheden en één uitwerkingsgebied opgenomen, t.w. de Schouwbroekerplas, het terrein Van Opzeeland en het terrein Tjaden. Indien de functie Agrarische doeleinen, Bedrijfswoning mocht beeindigen is voorzien in een omzetting naar een woonfunctie. Ten opzichte van het ontwerp is het Davo-terrein nu positief bestemd en er is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde hier de mogelijkheid voor de toekomst open te houden voor realisering van de bestemming Bedrijfsdoeleinden, Watersport. Voor het deel van de Verenigde Polders dat hetzij niet in eigendom is van de gemeente, hetzij door de gemeente wordt verpacht **was** in het ontwerp nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventueel in de toekomst natuurontwikkeling mogelijk te maken en voor het deel, dat in eigendom is bij de gemeente, **was** natuurontwikkeling positief bestemd middels de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden. Op 19 mei jl. heeft het college van Burgemeester en wethouder besloten om het inrichtingsplan Verenigde Polders slechts in zeer beperkte mate uit te voeren (alleen herinrichting strook Betuwelaan, tussen Sloeweg en hoek Meijendel). Derhalve is de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden vervangen door de bestemming Landschappelijke doeleinden,weide. Voort is, omdat het bestemmingsplan voor 1 juli 2008 ter inzage is gelegd, het facetbestemmingsplan Archeologie van overeenkomstige toepassing op dit bestemmingsplan. Derhalve is de tekst van de toelichting en de voorschriften hierop aangepast en is een bijlage (12) toegevoegd. Omdat in het uitwerkingsgebied nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt diende een berekening plaats te vinden van het plaatsgebonden en groepsrisico. Deze veiligheidsparagraaf is opgenomen in een bijlage bij de toelichting.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. de ingediende zienswijzen genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijzen nr. 25,28,36,38 en 98 ongegrond te verklaren met in achtname van paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;

3. Zienswijzen nr.,5, 8 t/m 11, 13 t/m 17, 19, 21,23,27,31,32,, 41 t/m 46, 97,99 t/m 109 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Zienswijzen nr. 1 t/m 4, 6,7,12,18,20,22,24,26,29,30,34,35,37,39,40, 47 t/m 96, 110 t/m 113 gegrond te verklaren met in achtneming van paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
5. het bestemmingsplan Schalkwijkerweg gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

3. Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

4. Argumenten

In het kader van het Meerjarenplan bestemmingsplannen wordt gewerkt aan een actualisering van bestemmingsplannen. In dat kader is dit bestemmingsplan opgesteld, dat de huidige situatie vastlegt maar ook ruimte biedt voor ontwikkelingen binnen het plangebied. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg zijn 113 zienswijzen ingediend die hebben geleid tot wijziging van het plan. Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Zienswijzen zijn ingediend door:

B.V.Ph. van Engelen	Noord Schalkwijkerweg 145
Drs.Ing. J. Stokman	Zuid Schalkwijkerweg 30B
Mr. Ir. J. Louwe Kooijmans	Park Oosterspaarn 34
A. Stokman van Steijnen	Zuid Schalkwijkerweg 30
JPR Advocaten	Postbus 623 ,Deventer
A.G.Willems,K.C. Overwater	Zuid Schalkwijkerweg 52
J.M.M. Beenders	Jaagpad 69
Kon. Roei-en Zeilvereniging Het Spaarne	Marisplein 5 , Heemstede
Mw. G. Dekker-Zeilstra/M. Dekker	Jaagpad 51
PTT Kok	Jaagpad 39
G. Klomp/D.Klomp-Prins	Jaagpad 55
Rentmeesterkantoor Witte	Burg. Vrijlandweg 6,Hoogkeppel
P.J. Wintgens	Anne Franklaan 68,Hoofddorp
Belangengroep H'lemse Scheepbew.	P/a Jaagpad 51
Namens 38 woonschipbewoners	
L.R. Onnink	Park Oosterspaarn 20
J.W.N. van de Nes	Zuid Schalkwijkerweg 51
LTO Noord, vestiging Haarlem	Postbus 649
J.A.M. Montanus	Zuid Schalkwijkerweg 50
B.G.M. Tesselaar	Beveland 93
T.J. Vreugdenhil	Zuid Schalkwijkerweg 55a
DAVO Schalkwijk b.v.	Zuid Schalkwijkerweg 36a
N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 444,Waddinxveen
W.V. Arbman	Zuid Schalkwijkerweg 33
H.P.H. de Meij en T.W.F. Stapel	Poelgeest 117
C.J. Ten Wolde	Scheltemakade 19A

R.H.D. Elbersen/A. Cornelissen	Zuid Schalkwijkerweg 53
M.A. Wormsbecher	Jaagpad 66
Van Schie advocatuur	Boeingavenue 242
Harmonische Architectuur	Voorsterweg 139, Voorstonden
Drs. J. van Galen	Park Oosterspaarn 40
J. Kools	Jaagpad 29
R.M.F. Kniese/E.C.M. Willemse	Jaagpad 53
Wijkraad Zuiderhout	P/a Scheltemakade 15
H.J.J. Heemskerk	Zuid Schalkwijkerweg 54A
E.T.M. Matser	Zuid Schalkwijkerweg 57
M.E. Kendjian	Noord Schalkwijkerweg 132
A.P.J.M. Putten	Park Oosterspaarn 22
R.M. van Meeteren en	Noord Schalkwijkerweg 154
B.H. Jurgens en	Noord Schalkwijkerweg 113
M. van Viersen	Noord Schalkwijkerweg 151
Namens bewoners Belgielaan, Noord-Zonnenlaan, Scheltemakade en	En Zuid Schalkwijkerweg, Jaagpad, Scouting Marco Polo
P.A. Krom	Saeftinge 67
J.P. F. van Kuijeren	Vogelwaarde 63
Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156 , Leiden
W. Numan	Jaagpad 26
H.M. van Wijk	Jaagpad 12
M.L.J. van Duijnhoven	Beveland 22
P.H. van Opzeeland	Zuid Schalkwijkerweg 39
Bataks b.v.	Arnoldlaan 1 ,Bloemendaal
Bak	Poelgeest 6a
D. Smit	Meiendel 10
C. Vermeulen	Park Oosterspaarn 28
J.H. Wijsman-Bierman	Poelgeest 73
B.J. Veerkamp	Vogelwaarde 7
G. Metten	Poelgeest 77
H. Wiers	Poelgeest 47
R. de Groot	Park Oosterspaarn 42
Fam. Schoorl	Poelgeest 115
L.J. Lansue	Vogelwaarde 14
R. Post	Poelgeest 37
A.C.A. de Kock	Poelgeest 65
J.D. Mast/M.L. Mast-Teeuwen	Poelgeest 39
C.M. de Preij	Park Oosterspaarn 38
D. Beijerinck	Park Oosterspaarn 30
H.G. Groote	Poelgeest 101
H. Harmes/A. Verbruggen	Meiendel 6
J.H. van Keulen	Poelgeest 71
G.F. Herlaar	Park Oosterspaarn 50
J.P. van Luijken	Poelgeest 66
C.P. Warmerdam	Meiendel 2
H. Maatjes/J. Tromp	Vogelwaarde 3
M.G. Wester	Poelgeest 75 2036 HR
A. Boogaard	Vogelwaarde 12

J.Koster	Beveland 16
Mr. Ir. J. Louwe Kooijmans	Park Oosterspaarn 34
J.F. en M.A.C. Hofman	Park Oosterspaarn 36
P. Peperkoorn	Poelgeest 64
S.A.M. Brugman	Park Oosterspaarn 32
J.H.C. van de Poll	Vogelwaarde 5
M.T.T. Boon	Beveland 24
G.M. van Velsen	Beveland 28
L. Itha	Vogelwaarde 5
R. Ch. Tauber	Vogelwaarde 10
H.J. Kuiper	Park Oosterspaarn 24
J. van Zeland/J. van den Berg	Meiendel 8
S. Veldhuijse	Vogelwaarde 1
A.J. Walstra	Poelgeest 68
C.J. Bijdevaat	Park Oosterspaarn 46
H.M. Westgeest	Meiendel 4
A.W. van Waard	Poelgeest 51
P. de Jong	Poelgeest 62
R. van Veenendaal	Vogelwaarde 6
Drs. R.J.M. van Veelen	Vogelwaarde 8
W. Mentjox-de Bruin	Poelgeest 41
H. Rookhuiszen	Vogelwaarde 4
E.W. Jansen	Beveland 26
K. Benjamins	Poelgeest 60
C. Blom I	Poelgeest 67
H.F. ten Bos	Vogelwaarde 2
Peter Kraaij/Didi Arons	Jaagpad 67
L.en P. Goes	Noord Schalkwijkerweg 117
P. Steenbakker	Jaagpad 25
C.T.M. van der Zalm/D. Hamel	Jaagpad 65
M. Zeilstra	Jaagpad 32
R.H. Berrevoets	Jaagpad 35
H. Geerdink	Jaagpad 56
E.T. van Orden/C.J. van Balen	Jaagpad 68
A. Rijke	Jaagpad 30
J.B. Hertroys	Jaagpad 11
M.T. Zuiderhoek-van de Gevel	Jaagpad 27
J.van Dijk	Jaagpad 40
M. Amama-Hill	Jaagpad 33
Stichting tot behoud van de Gr. Zoom	Zuid-Schalkwijkerweg 33
Hr. De Meij en Mw. Stapel	Poelgeest 117
SelektHuis Bouw BV	Postbus 180,Rijssen
F. Schreuders	P/a Jaagpad 51

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

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

Toelichting:

1. In de toelichting wordt opgenomen dat de waterkeringen in de Romolenpolder en Verenigde Polders functioneren als boezemwaterkeringen.
2. Door de diverse aanpassingen van de plankaart en de voorschriften is de toelichting hier navenant op aangepast.
3. de toelichting is op diverse punten aangepast om overeenstemming te bereiken met het gewijzigde inrichtingsplan Verenigde Polders

Plankaart:

1. Voor de woonschepenlokaties I, VII en VIII is op de plankaart binnen de Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden-bestemming een aanduiding opgenomen op de plaats van bestaande parkeerplaatsen.
2. Terrein van Opzeeland: De bestaande recreatiewoningen zijn met een aanduiding op de plankaart opgenomen. De plankaart is aangepast en het terrein is verdeeld in twee bebouwingsvlakken met bebouwingspercentages conform het vigerende bestemmingsplan. Op het noordelijk deel blijft de huidige 80% bebouwing van toepassing en op het zuidelijk deel de huidige 50%. De bestemmingsgrens op het zuidelijk deel tussen Jaagpad en jachtwerf is tevens aangepast conform de tekening zoals opgenomen in bijlage 1 van de voorschriften (Wijzigingsbevoegdheid 1).
3. Noord Schalkwijkerweg 145, Zuid Schalkwijkerweg 30A, 45 B, 54A, 55C: De plankaart is aangepast conform de ingediende bouwplannen en bouwvoornemens.
4. Het bebouwingsvlak van nr. 35A is naar het zuiden verschoven ivm de zienswijze van de buurman (bezonning).
5. Zuid-Schalkwijkerweg 50: de Ln bestemming is gewijzigd in een tuin bestemming op verzoek van de bewoner.
6. Zuid Schalkwijkerweg 36 (Davo). Het huidig gebruik van het terrein is positief bestemd (Bedrijfsdoeleinden, Hoveniersbedrijf) met uitsluiting van wonen) en er is tevens een wijzigingsbevoegdheid (W2) opgenomen naar de bestemming Bedrijfsdoeleinden, Watersport). De voorschriften zijn hier navenant op aangepast.
7. Zuid Schalkwijkerweg 43b/44: De grens tussen Jaagpad en jachtwerf is aangepast conform de gewenste breedte van het Jaagpad.
8. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State zijn de steigers ter hoogte van de molen verplaatst naar een lokatie ter hoogte van de Schouwbroekerplas .
9. Zuid Schalkwijkerweg 50A: Conform de kadastrale indeling zijn 2 afzonderlijke Bw bestemmingen opgenomen.
10. Zuid Schalkwijkerweg 57: de bestemming Landschappelijke Doeleinden, weide is hier opgenomen en de wijzigingsbevoegdheid naar

Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden is komen te vervallen.
Tevens is de erfbestemming aangepast om rekening te houden met de bestaande schuur.

11. het tracé van de gasleiding is aangepast in overleg met de Gasunie
12. de langzaamverkeersroutes zijn deels geschrapt
13. de bestemming Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden is komen te vervallen in verband met het gewijzigde inrichtingsplan Verenigde Polders.

Voorschriften:

1. Om het bouwplan voor Noord Schalkwijkerweg 145 mogelijk te maken is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen in artikel 5 lid 5 voor afwijkende kapvormen.
2. De wijzigingsbevoegdheid W2 van Landschappelijke doeleinden, weide naar Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden is komen te vervallen in verband met de gewijzigde inrichtingsplannen voor de Verenigde Polders (zie ook onder “inleiding”). De W2 is nu “gebruikt” voor de invulling van het Davo terrein (zie onder *plankaart* nr. 6)
3. Artikel 13 , Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden, is komen te vervallen in verband met het gewijzigde inrichtingsplan Verenigde Polders.
4. In artikel 13 lid 7 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om bij woonschepen één bijgebouw te realiseren van 12 m² . Tevens is een vrijstelling opgenomen om andere bouwwerken en erfafscheidingen tot 2 meter mogelijk te maken.
5. Artikel 8(Woonschepenligplaats) is aangepast. Bij Zone VI en VII is een ligplaats toegevoegd. Verzuimd was in het ontwerp bestemmingsplan om nr. 69 op de plankaart op te nemen en voor schip de Onderneming is een plaats toegevoegd naast De Dageraad. De Onderneming moet verplaatst worden in verband met ontwikkelingen op het terrein van Van Opzeeland.
6. Terrein van Van Opzeeland: teneinde de huidige bedrijfsvoering niet te frustreren zijn in de artikelen 13, 19 en 24 mogelijkheden opgenomen voor vlaggenmasten, meerpalen, sanitaire voorzieningen. Ook is de bouwhoogte aangepast.
7. Binnen de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide is een vrijstelling opgenomen om een voet- fietspad mogelijk te maken. Dit is bedoeld om de mogelijkheid het Jaagpad in de toekomst door te trekken naar de ringvaart open te houden.

4.2 Ambtelijke wijzigingen

Toelichting:

1. paragraaf 2.4, 3.2., 3.3. en 3.4 zijn aangepast in verband met recentere gegevens c.q. gewijzigde regelgeving.
2. de tekst van het uitwerkingsgebied is aangepast
3. Door de diverse aanpassingen van de plankaart en de voorschriften is de toelichting hier navent op aangepast.
4. In verband met toekomstige woningbouw in het uitwerkingsgebied (terrein Tjaden) is in verband met externe veiligheid onderzoek gedaan naar het groepsrisico. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een aparte bijlage bij de toelichting.
5. In paragraaf 2.3 van de toelichting is een extra passage opgenomen met betrekking tot het Tjaden terrein.

Plankaart:

1. Schouwbroekerplas: de noordelijk gelegen sloot is opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid.
2. Zuid Schalkwijkerweg 38A: het bebouwingsvlak is ingekort om rekening te houden met een bestaande stal op het naastliggende weiland.
3. Ter hoogte van Zuid Schalkwijkerweg 45 is de mogelijkheid een nieuwe sloot te graven opgenomen op de plankaart.
4. Zuid Schalkwijkerweg 47: de plankaart is aangepast in verband met de in voorbereiding zijde bouwaanvraag.
5. Zuid Schalkwijkerweg 48: In verband met een bouwaanvraag voor vervanging van een bestaande schuur zijn hoogten en bebouwingspercentage aangepast(minimaal).
6. Zuid Schalkwijkerweg 50: het bebouwingspercentage van de erfbestemming is aangepast teneinde rekening te houden met de bestaande situatie.
7. Zuid Schalkwijkerweg 52/53: de erfbestemming is vergroot teneinde rekening te houden met een bestaande schuur.
8. Zuid Schalkwijkerweg 54: de rooilijn is aangepast om rekening te houden met een bestaande schuur.
9. Zuid Schalkwijkerweg 55: de plankaart is aangepast in verband met de in voorbereiding zijnde bouwaanvraag.
10. Zuid Schalkwijkerweg 56: De bestemming Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden is omgezet naar erf omdat de grond direct behoort bij het betreffende perceel.
11. Ter hoogte van de Belgielaan zijn de bestemmingen Water en Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden voorzien van een aanduiding teneinde een pontverbinding mogelijk te maken. De voorschriften zijn hier navenant op aangepast.
12. In het zuidelijkste deel is een steigerzone opgenomen voor passanten-schepen

Voorschriften:

1. Artikel 5 lid 4 onder b(Woondoeleinden) is aangepast in verband met de nokhoogte. Het vijfde lid is aangepast teneinde dakkapellen en loggia's in de goot mogelijk te maken.
2. Artikel 8 lid 4(Woonschepenligplaats): de zonering is aangepast om rekening te houden met twee ligplaatsen die in het ontwerp niet waren opgenomen.
3. Artikel 10 lid 4 sub d(Erf) is aangepast om bijgebouwen met een kap toe te staan
4. Artikel 13 lid 1 (Landschappelijke Doeleinden, recreatieve waarden: parkeervoorzieningen ten behoeve van woonschepen zijn mogelijk gemaakt.
5. Artikel 30 (Uitwerkingsgebied): deze bepalingen zijn aangepast teneinde de verkeersbewegingen te beperken en nadere eisen te kunnen stellen aan plaats, bebouwingspercentage .
6. Om de aanleg van een pontje ter hoogte van de Belgielaan mogelijk te maken is de bestemming Water en landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden aangepast

7. De voorschriften bij de Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de Schouwbroekerplas (W4) zijn aangepast aan de gebiedsvisie die inmiddels voor deze locatie is ontwikkeld. De toelichting is hier navenant op aangepast.
8. Binnen de bestemming Woondoeleinden is een vrijstelling opgenomen teneinde windturbines mogelijk te maken.

5. Kanttekeningen

nvt

6. Uitvoering

Na instemming van het college wordt de zienswijzennota verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 17 december 2009. De raadscommissie Ontwikkeling bespreekt het bestemmingsplan vervolgens op 14 januari 2010, waarna de raad het bestemmingsplan op 28 januari 2010 vaststelt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit openbaar bekend gemaakt middels een publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt dan gedurende zes weken ter inzage gelegd en ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen bij Gedeputeerde Staten bedenkingen worden ingediend door :

1. degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad;
2. een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen;
3. een ieder die bedenkingen heeft tegen de wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling zijn aangebracht.

Bijlagen

Bijlage A: zienswijzennota

Bijlage B: bestemmingsplan en voorschriften

Bijlage C: archeologische kaart

Bijlage D: veiligheidsparagraaf

Bijlage: plankaarten Noordkant en Zuidblad

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. de ingediende zienswijzen genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijzen nr. 25,28,36,38 en 98 ongegrond te verklaren met in achtneming van paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. Zienswijzen nr.5, 8 t/m 11, 13 t/m 17, 19, 21,23, 27,31,32, 41 t/m 46 97, 99 t/m 109 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Zienswijzen nr. 1 t/m 4, 6,7,12,18,20,22,24,26,29,30,34,35,37,39,40, 47 t/m 96, 110 t/m 113 gegrond te verklaren met in achtneming van paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
5. het bestemmingsplan Schalkwijkerweg gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk

Bestemmingsplan wordt vastgesteld met in achtneming van de voorgestelde wijzigingen in de brief van wethouder Nieuwenburg d.d. 19 januari inzake Vaststellen bestemmingsplan Schalkwijkerweg (2010/14074) en de in raad van 28 januari 2010 aangenomen amendementen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg

Haarlem, december 2009

ZIENSWIJZENNOTA ONTWERP BESTEMMINGSPLAN SCHALKWIJKERWEG

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	2
1.1	Procedure.....	2
1.2	Opzet van de zienswijzennota.....	4
2	Belangrijkste zienswijzen en beantwoording.....	5
3	Overzicht andere (meer specifieke) ingediende zienswijzen	25
4	Lijst indieners van zienswijzen	35

Bijlage: kopie ingezonden brieven (deze zijn opgenomen als bijlage 13 behorend bij de toelichting)

1 Inleiding

1.1 Procedure

Conform het meerjarenplan bestemmingsplannen is in 2005 gestart met het vervaardigen van het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Het bestemmingsplan moet een actueel juridisch kader bieden maar is overwegend consoliderend van aard. Bestaande situaties zijn zoveel mogelijk gevolgd en vastgelegd. Daar waar wenselijk biedt het voorontwerp enige verruiming van de bouwmassa van bestaande woningen, conform de in 2001 vastgelegde “Beleidsvisie Schalkwijkerweg/ontwikkelingen molen De Eenhoorn”. Voorts zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor o.a. het bedrijventerrein in het zuiden (Tjaden) en het jachtwerfterrein Van Opzeeland.

- **Ter inzage legging**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 23 september 2005 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ter inzage legging is gepubliceerd op 22 september 2005 in de Staatscourant en de Stadskrant. Gedurende de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, konden schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties worden ingediend. Het plan kon worden ingezien bij de Publieksdienst, BWL-loket aan de Zijlsingel 1 en bij de Stadsbibliotheek aan het Doelenplein 1. De tekst en plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan stonden ook op de gemeentelijke internetsite www.haarlem.nl, onder “Leven & Wonen”.

- **Informatiebijeenkomst**

Op 3 oktober 2005 is over het voorontwerp bestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd van 17.00 tot 19.00 uur in de projectstudio Schalkwijk, Noord Schalkwijkerweg 155, gebouw J te Haarlem. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden zich informeren over de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg en daarover vragen te stellen.

- **Afronding artikel 10 overleg, verwerking inspraakreacties en advisering Provinciale Planologische Commissie (PPC)**

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties, de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg en gewijzigde inzichten, hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg. De belangrijkste wijzigingen betroffen:

- voor het terrein Tjaden is een uitwerkingsgebied opgenomen
- de wijzigingsbevoegdheid t.a.v. de bestemming Woonschepen is vervallen. De woonschepen zijn middels zones aangegeven
- voor gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden.
- de gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide, die bij de gemeente in eigendom zijn, zijn gewijzigd naar Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden.

Het ontwerp bestemmingsplan is op 30 augustus 2007 besproken in de commissie Ontwikkeling. Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan om advies naar de PPC gezonden. De PPC heeft op 9 oktober 2007 advies aangebracht

- **Publicatie en ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan**

Naar aanleiding van dit advies is het ontwerp-bestemmingsplan wederom aangepast en op 13 maart 2008 is het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft van 14 maart tot en met 25 april 2008 ter inzage gelegen. Het plan kon worden ingezien bij het Team BPO aan de Zijlsingel 1, bij de Stadsbibliotheek aan het Doelenplein 1 en bij de Bibliotheek Schalkwijk, Fie Carelsenplein 2. De tekst en plankaart van het ontwerp-

bestemmingsplan staan ook op de gemeentelijke internetsite www.haarlem.nl. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Er zijn in totaal 113 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 en 3 van deze zienswijzennota wordt gereageerd op de ingediende zienswijzen.

1.2 Opzet van de nota van antwoord

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in een vijftal onderwerpen (A t/m E):

A	Woonschepen
B	Wijzigingsbevoegdheid 1
C	Wijzigingsbevoegdheid 2/Verenigde Polders
D	Horecadoeleinden
E	Uitwerkingsgebied

Deze 5 onderwerpen zijn geselecteerd omdat het basale planelementen betreffen of dat het zienswijzen betreft die veelvuldig voorkomen. De meeste ingediende zienswijzen hebben in meer of mindere mate betrekking op deze onderwerpen.

Van belang is dat de **beantwoording van de ingediende reacties over twee hoofdstukken verspreid** is: heeft de brief betrekking op één of meer van de onder A t/m E genoemde onderwerpen dan is dat deel van de brief beantwoord in hoofdstuk 2. Heeft de brief (ook) betrekking op andere onderwerpen dan staat daarvan de beantwoording in hoofdstuk 3. Dat betekent dat er dus niet per brief een antwoord is gemaakt maar dat indieners van een reactie antwoorden kunnen vinden in zowel hoofdstuk 2 als 3.

De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is steeds *cursief* weergegeven.

In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen.

2 Belangrijkste zienswijzen en beantwoording

A	Woonschepen
B	Wijzigingsbevoegdheid 1
C	Wijzigingsbevoegdheid 2 en het gebied Verenigde Polders
D	Horecadoeleinden
E	Uitwerkingsgebied

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in deze vijf onderwerpen (A t/m E). In de tabellen hieronder wordt uit al de brieven de essentie van de vragen en bezwaren over die vijf onderwerpen samengevat. De beantwoording is daarmee geconcentreerd en gericht. Bovendien voorkomt deze werkwijze dat per brief de antwoorden herhaald moeten worden. In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen.

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
A	Woonschepen	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. bouwvoorschriften voor schuren en gebruiksvoorschriften voor beplanting is niet realistisch. Waarom wordt niet uitgegaan van de bestaande situatie. Hoe zit het met het overgangsrecht 2. aanlegvergunningenstelsel voor paden en terrassen moet worden geschrapt. 3. bezwaar tegen de zone-indeling. Verplaatsing van woonschepen is feitelijk onmogelijk en kostbaar. Is dit dwingend? 4. rechtsongelijkheid: woningen hebben wel een erfbestemming(50% met een max. van 40m2) en woonschepen niet. Woonscheepbewoners hebben ook recht op privacy. 5. bezwaar tegen het niet opnemen van een vrijstellingsmogelijkheid voor situering of maatvoering van bijgebouw en/of fietsenberging. 6. er wordt niets gedaan aan het tekort aan parkeergelegenheid voor woonscheepbewoners. 7. bezwaar tegen de aanleg van een fietspad langs de woonschepen 8. de grond bij de woonschepen wordt aangeduid als Lr en niet als tuin, terwijl er wel voor betaald wordt. 9. zichtlijnen worden niet alleen gehinderd door bebouwing aan het Jaagpad maar ook aan de Zuid-Schalkwijkerweg 10. in het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een ligplaats voor een historisch varend monument. Verzocht wordt een extra woonschepenligplaats-zone op te nemen. 11. verzocht wordt om het woonschap dat gelegen is aan het Jaagpad 69 te legaliseren. Het woonschap ligt hier al vanaf 1974. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>De bebouwingsvoorschriften en gebruiksvoorschriften zijn gerelateerd aan de onderliggende bestemming, nl Landschappelijke Doeleinden, recreatieve waarden en gelden voor nieuwe situaties. De bestaande situatie is niet in alle gevallen wenselijk in verband met zicht vanaf het wandelpad op het Spaarne, maar kan gehandhaafd worden op grond van het overgangsrecht. Overigens is de hoogte voor fietsenbergingen opgetrokken naar 1.40 meter. De hoogte van andere bouwwerken en erfafscheidingen is opgetrokken naar 2 meter middels een vrijstelling.</i> 2. <i>Ter bescherming van de openheid, de structuur, het karakter en de cultuurhistorische waarden is een vergunningenstelsel opgenomen voor de bestemmingen Landschappelijke Doeleinden. Hierdoor wordt voorkomen dat gronden verhard of opgehoogd worden of sloten worden aangelegd die de kenmerkende structuur en de uitstraling van het veenweidelandschap verder aantasten.</i> 3. <i>de zones zijn opgenomen om een onderlinge uitwisselbaarheid van ligplaatsen mogelijk te maken als woonscheepbewoners dat zouden willen. Het bestemmingsplan dwingt dit niet af maar laat mogelijkheden voor de toekomst open.</i> 4. <i>Normaliter zou een erfbepaling worden opgenomen. In dit geval grenzen de woonschepen aan de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden en de bebouwing die hierbinnen is toegestaan houdt dan ook verband met het karakter van deze bestemming.</i> 5. <i>Onder artikel 36 onder a is een bijzondere vrijstelling opgenomen waarbij afgeweken kan</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<p>worden op dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages tot een maximum van 10%. Voorts is in lid 7 van artikel 13 een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één bijgebouw van 12 m².</p> <p>6. Voor lokatie II tot en met V zijn parkeervoorzieningen geregeld in het bestemmingsplan.. Voor lokatie I, VI VII en VIII is inderdaad geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan omdat fysiek de ruimte hiervoor ontbreekt. Het is mogelijk om voor de lokaties I, VII en VIII een aanduiding op de plankaart op te nemen binnen de Lr bestemming. De woonschepen op lokatie VI parkeerden hun auto's voorheen op het naastliggende terrein op grond van een afspraak met de huurder.</p> <p>7. Het bestemmingsplan maakt fietspaden wel mogelijk. Verkeerstechnisch is het Jaagpad aangeduid als voetpad.</p> <p>8. het betalen van precario is bedoeld voor het ingebruik hebben van de grond. E.e.a. staat niet in verband met de bestemming van die grond.</p> <p>9. De zichtlijnen zijn alleen daar op de plankaart opgenomen waar geen bebouwing is gesitueerd. De bebouwingsmogelijkheden aan de Zuid Schalkwijkerweg zijn beperkt gehouden om het zicht op het Spaarne zoveel mogelijk vrij te houden.</p> <p>10. Er is een zone opgenomen ter hoogte van nr. 70</p> <p>11. Er bestaan ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen het opnemen van een zone. De plankaart en de voorschriften zijn aangepast.</p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
B	Wijzigingsbevoegdheid 1	
	<p>a. Bezwaren huidig gebruik: Binnen deze bestemming moet het volgende mogelijk zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Scheepshelling, scheepskraan(10m), 2 afspuitlocaties met vloeistof dichte vloer en erf verharding voor transport van schepen, opslag van schepen en bokken, boottrailers, masten e.d. 2. Toestaan reeds bestaande recreatiewoningen; 3. In stand houden van bestaande hekwerk, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In artikel 13 lid 1 zijn scheepshellingen toegestaan. In lid 4 zijn afspuitplekken mogelijk gemaakt alsmede een botenhijskraan, waarvan wij de max. hoogte hebben gewijzigd naar 10 meter. Oppervlakteverhardingen zijn gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel, echter de bestaande verhardingen vallen onder het overgangsrecht. Uitbreiding daarvan kan worden geregeld met een aanlegvergunning. 2. De bestaande recreatiewoning waarvoor in

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>vlaggenmasten en bestaande naamsborden;</p> <p>4. Meerpalen, stroompalen en watervoorziening: nutsvoorzieningen svp mogelijk maken</p> <p>5. Sanitaire voorziening;</p> <p>6. De oeverzone is wel oranje gearceerd maar de uitwerking is onvoldoende omschreven.. Deze strook zou de bestemming Bw moeten krijgen. Verzoek om de bestaande situatie van de groenstrook op te nemen op de plankaart.</p> <p>7. Daarnaast zou de bestemming moeten zijn "haventerrein ten behoeve van jachtwerf en jachthaven". Het incidenteel toestaan van opslag caravans, vaartuigen etc.</p> <p>8. De zone voor aanlegsteigers komt niet overeen met de werkelijkheid.</p> <p>9. De rooilijn ter hoogte van nr. 40 maakt een onlogische sprong.</p> <p>10. Wij verzoeken u de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning op te nemen</p> <p>Wijzigingsbevoegdheid:</p> <p>1. De bestemming water tussen Jaagpad en restant werf is niet functioneel en de kosten voor aanleg en onderhoud zijn onduidelijk.</p> <p>2. Het huidige bestemmingsplan geeft bebouwingspercentages van resp. 80 % (noordzijde) en 50% (zuidzijde). Deze percentages zouden ook in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden opgenomen.</p> <p>3. De goothoogte voor het zuidelijk deel van 3,5 is niet toereikend. Wij verzoeken voor het gehele gebied een goothoogte van 5 meter op te nemen. Recentelijk is voor de burens een goothoogte van 5 meter opgenomen.</p> <p>4. Wij verzoeken u de verkeerszone te schappen. Deze komt ontwikkelingsplannen niet ten goede.</p>	<p><i>1998 vergunning is verleend is opgenomen.</i></p> <p>3. <i>Aan de rand van de bedrijfsbestemming mogen bouwwerken tot maximaal 3 meter worden opgericht. De bestaande vlaggenmasten, hekwerken en naamborden vallen onder het overgangsrecht. In artikel 13 lid 4 zijn tevens vlaggenmasten mogelijk gemaakt tot een maximale hoogte van 10 meter.</i></p> <p>4. <i>Artikel 13. lid 4 en artikel 25 lid 4 is de hoogte van meerpalen gesteld op 2 meter. In artikel 13 lid 1 zijn nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt.</i></p> <p>5. <i>Sanitaire voorzieningen zijn opgenomen in artikel 20 lid 1.</i></p> <p>6. <i>Langs de hele oostoever van het spaarne loopt een recreatief voetpad met groene aankleding. In de oranje zone worden al extra voorzieningen ten behoeve van de jachthaven mogelijk gemaakt. De bestemming Lr dient ter bescherming van dit landschappelijk oevergebied. De bestaande situatie van de groenstrook is o.i. veel te smal. De plankaart is aangepast conform de grens zoals opgenomen in de Wijzigingsbevoegdheid. Dat is de groenstrook die wij voor de toekomst voor ogen hebben.</i></p> <p>7. <i>De bestemming Bedrijfsdoeleinden, watersport biedt mogelijkheid aan de vestiging van een jachthaven en/of jachtwerf. Opslag van vaartuigen behoort binnen deze bestemming. Caravans niet.</i></p> <p>8. <i>de zone voor aanlegsteigers is aangepast aan de bestaande situatie</i></p> <p>9. <i>De rooilijn is aangepast</i></p> <p>10. <i>Een tweede bedrijfswoning wordt niet bij recht opgenomen binnen de bestemming. Dit zou tevens in strijd zijn met provinciaal beleid.</i></p> <p>Wijzigingsbevoegdheid:</p> <p>1. <i>De bestemming water is wenselijk om een landschappelijke afscheiding tussen de woonfunctie en de groenstrook mogelijk te maken en het onbelemmerd uitzicht te behouden.</i></p> <p>2. <i>De percentages in de wijzigingsbevoegdheid komen nu in ieder geval overeen met de voorliggende schetsplannen. Het bebouwingsvlak binnen de wijzigingsbevoegdheid is groter dan het bebouwingsvlak dat op het vigerende bestemmingsplan is aangegeven zodat de bouwmogelijkheden t.o.v. het vigerende bestemmingsplan nagenoeg overeenstemmen.</i></p> <p>3. <i>M.b.t. de burens: het gaat hier om een in de bedrijfsbestemming geïntegreerde dienstwoning. Een goothoogte van 5 meter is daarin toegestaan. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is voor het noordelijk deel een goothoogte van 5 meter opgenomen voor soortgelijke woningen. Het zuidelijk deel is</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p><i>bestemd voor woonbebouwing. Voor de gehele Schalkwijkerweg wordt voor nieuwbouwwoningen een goothoogte van 3,5 meter aangehouden met enkele uitzondering van 4 meter. Wij zullen de goothoogte voor het zuidelijk deel aanpassen tot 4 meter.</i></p> <p>4. <i>De verkeerszone is geschrapt, In plaats daarvan komt een aanduiding tbv de ontsluiting</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>C Wijzigingsbevoegdheid 2 en het gebied Verenigde Polders</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bezwaar tegen de mogelijke aanleg van een nieuw fietspad rond de verenigde polders hetgeen leidt tot overlast, schending privacy en verstoring van het gebied . E.e.a. wordt in de toelichting ook niet financieel onderbouwd. De aanleg van een langzaamverkeersroute is in strijd met de tekst van de toelichting(pag. 42). Fietspad is overbodig gelet op de reeds aanwezige paden. 2. ervaring met de verbinding tussen Molenwijk en Cruquius leert dat het pad niet als fietspad gebruikt wordt. Veel overlast van brommers. 3. Bezwaar tegen de mogelijke afsluiting van de Lage Kadijk., die een unieke verbinding vormt tussen Zuid Schalkwijkerweg en Molenpark . 4. voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld moet duidelijk zijn hoe het beheer van de gronden die de bestemming Landschappelijke doeleinden natuurwaarden hebben of krijgen, precies gaat plaatsvinden. 5. door de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide te wijzigen in Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden vermindert de waarde van de grond en zullen de pachters ernstig geschaad worden in de 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>In verband met het gewijzigde inrichtingsplan Verenigde Polders wordt geen fietspad aangelegd in het noordelijk deel. Slechts een kleine strook ter hoogte van de Betuwelaan zal ontwikkeld worden in samenspraak met de bewoners.Er komt geen pad. De bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden in het noordelijk deel wordt omgezet naar Landschappelijke doeleinden, weide. De bezwaren zijn derhalve gegrond.</i> 2. <i>Zie hetgeen opgemerkt onder 1..</i> 3. <i>Het pad over de Lage Kadijk is indertijd als enige verbinding tussen Molenwijk en de Zuid Schalkwijkerweg aangelegd. Het pad wordt alleen gesloten tijdens het broedseizoen..</i> 4. <i>In het gehele plangebied is de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden komen te vervallen..</i> 5. <i>De wijzigingsbevoegdheid landschappelijke doeleinden, weide naar Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden is komen te vervallen alsmede de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden in verband het gewijzigde inrichtingsplan</i>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>uitoefening van hun bedrijf. Paarden, geiten kunnen niet meer geweid worden op deze bestemming. Het lijkt erop of de enige boer in het gebied niet gewent is.</p> <p>6. Dat er zo weinig broedende weidevogels in het gebied voorkomen heeft als oorzaak de populieren en andere hoge bomen die het veenweidegebied omschermen. Door kap van de populieren ontstaat weer een open gebied.</p> <p>7. de bewering dat de weidevogelstand niet veel voorstelt is niet juist.</p> <p>8. Door een verdere vernatting van het gebied ontstaat een toename van de muggenpopulatie en ander ongedierte, dus overlast voor bewoners en de uitoefening van het boerenbedrijf komt in gevaar.</p> <p>9. wij geven geen toestemming om een fietsroute te realiseren over of langs ons perceel aan de Zuid Schalkwijkerweg.</p> <p>10. Door in het landelijk gebied een langzaamverkeersroute mogelijk te maken met daarbij behorende voorzieningen, zoals picknicktafels, ontstaat strijd met het streekplan c.q. overlast en dus wordt ik geschaad in de uitoefening van mijn (agraris) bedrijf.</p> <p>11. De nummering op de plankaart komt niet overeen met de voorschriften (W2 is artikel 33 in de voorschriften)</p> <p>12. Er is geen behoefte aan een recreatieve bestemming achter onze woningen.</p> <p>13. Alle percelen die in agrarisch gebruik zijn met een pachtovereenkomst dienen de agrarische bestemming te behouden. De hoofdfunctie moet agrarisch blijven.</p> <p>14. met de beoogde natuurbestemming evenals met de wijzigingsbevoegdheid (W2enW3) komt het voortbestaan van het agrarisch bedrijf in gevaar. Er heeft geen afstemming met belanghebbende plaatsgevonden.</p> <p>15. bij het bestemmingsplan Binnenduinrand is door de provincie goedkeuring onthouden aan de bestemming natuur.</p> <p>16. de Verenigde Polders moeten niet ingericht worden als zoekgebied voor water.</p> <p>17. bezwaar tegen de grootte van het agrarisch bouwblok waardoor groei niet mogelijk is.</p> <p>18. artikel 15 lid 1 is te eng geformuleerd.</p> <p>19. bezwaar tegen de omzetting naar de functie natuur. De duurzaam beheerder bepaalt de omzetting naar natuur. Het bestemmingsplan is daarin volgend. De voormalige pachter is niet aan te merken als duurzaam beheerder.</p> <p>20. voordat een wijzigingsplan wordt vastgesteld moet overlegd worden met belanghebbenden. De wijzigingen kunnen niet gerealiseerd worden binnen de planperiode zodat geen sprake is van een goed ruimtelijke ordening.</p>	<p><i>Verenigde Polders.</i></p> <p>6. <i>De bomen in de randen van de Verenigde Polders spelen inderdaad een negatieve rol voor de stand van de weidevogels. Het kappen van bomen is een beheersmaatregel die niet via het bestemmingsplan kan worden geregeld.</i></p> <p>7. <i>Het aantal geslaagde broedgevallen van de weidevogels grutto, tureluur, Kievit en scholekster is sterk afgenomen. Daardoor is de betekenis van de Verenigde Polders als weidevogelgebied verminderd. Dat daarnaast het hele jaar door veel vogels in het gebied voorkomen is een andere vorm van natuurwaarde.</i></p> <p>8. <i>Een verdere vernatting van het gebied vindt niet plaats in verband met het gewijzigde inrichtingsplan Verenigde Polders.</i></p> <p>9. <i>De langzaamverkeersroutes komen te vervallen. De plankaart is hierop aangepast..</i></p> <p>10. <i>Picknicktafels worden niet opgenomen in de voorschriften. Zie voorts onder 9.</i></p> <p>11. <i>De plankaart is hierop aangepast.</i></p> <p>12. <i>De recreatieve bestemming komt grotendeels te vervallen en zal gehandhaafd blijven ter hoogte van de Betuwelaan..</i></p> <p>13. <i>De agrarische functie van verpachte percelen wordt door het plan niet veranderd. Het belang van de pachters wordt beschermd via de Pachtwet. Overigens geldt op alle verpachte gronden nu de bestemming Landschappelijke doeleinden, weide, waarbinnen de agrarische functie uitgeoefend kan worden</i></p> <p>14. <i>Zowel de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden als de wijzigingsbevoegdheid W2 is komen te vervallen in verband met het gewijzigde inrichtingsplan Verenigde Polders. De wijzigingsbevoegdheid W3 is opgenomen indien in de toekomst een functiewijziging wenselijk zou zijn. Die wenselijkheid wordt aangegeven door de eigenaar van het perceel..</i></p> <p>15. <i>De procedures rond het bestemmingsplan Binnenduinrand hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan Schalkwijkerweg.</i></p> <p>16. <i>Het functioneren van de Verenigde Polders als piekwaterberging of seizoenwaterberging is een consequentie van het Integraal Waterplan zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld.</i></p> <p>17. <i>De bestaande situatie is verruimd ingetekend en tevens is rekening gehouden met het bouwen van een nieuwe loods.</i></p> <p>18. <i>De omschrijving van artikel 15 lid 1 geeft de huidige activiteiten van het bedrijf weer.</i></p> <p>19. <i>Zowel de bestemming Landschappelijke doeleinden, natuurwaarden als de wijzigingsbevoegdheid W2 is komen te vervallen in verband met het gewijzigde</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>21. het is de bedoeling om het noordelijk, hoogst gelegen deel te vernatten. Dat heeft nadelige gevolgen voor de rest van het gebied.</p> <p>22. niet aangegeven wordt hoe de inrichting en het onderhoud plaats vindt van de LN bestemming.</p>	<p><i>inrichtingsplan Verenigde Polders..</i></p> <p>20. <i>Zie hetgeen opgemerkt onder 19.</i></p> <p>21. <i>Het vernatten vindt geen doorgang in verband met het gewijzigde inrichtingsplan Verenigde Polders.</i></p> <p>22. <i>Het bestemmingsplan is daartoe ook niet het geeigend instrument. Dit zal moeten worden aangegeven in het herinrichtingsplan zelf. Overigens komt de LN bestemming te vervallen zoals al eerder aangegeven.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
D	Horeca	
	<p>1. de horecabestemming ten behoeve van Noord Schalkwijkerweg 117 strookt niet met de huidige bestemming waar wij al 50 jaar ons bedrijf uitoefenen (meubelmakerij en stoffeerderij)</p> <p>2. een horecagelegenheid aan de Noord Schalkwijkerweg/Belgielaan heeft een verkeersaantrekkende werking en veroorzaakt licht- en geluidoverlast.</p> <p>3. de horecagelegenheid ligt op de hoek van de ontsluitingsweg voor de bewoners van de Noord Schalkwijkerweg. Er zal een onveilige verkeerssituatie ontstaan.</p> <p>4. als de uitspanning niet rendabel blijkt krijgt het perceel een andere horecainvulling hetgeen negatieve gevolgen voor de buurt kan hebben.</p> <p>5. in het Spaarneplan is altijd gesproken over een theehuis. Het bestemmingsplan spreekt over een horecagelegenheid. Op die manier kan de kleinschaligheid niet in de hand worden gehouden.</p> <p>6. de bestemming Horecadoeleinden is te ruim geformuleerd. De term “hoofdzakelijk” is niet handhaafbaar</p>	<p><i>1.Het beleid in dit bestemmingsplan is gericht op het optimaal benutten van de recreatieve waarden van lokaties aan het Spaarne.De lokatie ligt tevens aan een in de toekomst geplande oost-west recreatieve fietsroute. Hierdoor is hets een uitstekende lokatie voor een horecagelegenheid. De gemeente is actief bezig om deze plek te (laten) ontwikkelen, waarbij het bekend is dat (op een relatief klein deel van het terrein) een ruimte van de gemeente wordt gehuurd voor het uitoefenen van een meubelmakerij/stoffeerderij.Ook deze ruimte wordt omgezet naar horeca omdat dit deel uitmaakt van de locatie.</i></p> <p><i>2,3,6 Alleen horeca 1 is toegestaan. Dit is een vorm van horeca waardoor overlast in welke vorm dan ook beperkt kan blijven. Indien dit in de praktijk anders blijkt zal handhavend moeten worden opgetreden, niet op basis van het bestemmingsplan maar op basis van de APV. De huidige bestemming is parkeren en bedrijfsdoeleinden.In de nieuwe bestemming dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.</i></p> <p><i>4,5.Horeca mag alleen plaatsvinden binnen de in de begripsbepalingen opgenomen omschrijving nr. 39, t.w. horeca 1.De omvang van de horecagelegenheid wordt beperkt door op de plankaart een bebouwingspercentage op te nemen. Het Spaarneplan is een strategisch plan en het bestemmingsplan is een verdere uitwerking hiervan.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
E	Uitwerkingsgebied	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. de thans aanwezige bebouwing bedraagt 2555m². Het is reel om deze oppervlakte wederom te bebouwen in een nieuw plan. 2. alle uitwerkingsregels werken opbrengstbeperkend 3. bij wijzigingsbevoegdheid 1 wordt een bebouwingspercentage toegestaan van 56% en mogen 22 woningen gerealiseerd worden. Er wordt met twee maten gemeten. 4. het door ons in maart 2007/januari 2008 uitgewerkte voorstel achten wij een haalbaar plan. 	<p><i>1,2,3,4 De gemeente is in overleg geweest met de vertegenwoordigers van de eigenaar.</i></p> <p><i>De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zijn aangepast. Het maximaal te bebouwen oppervlak is aangepast en stemt overeen met de in het verleden vergunde situatie. Er zijn hoogtebepalingen opgenomen. Er zijn ook voorwaarden gesteld aan o.a. situering, parkeren.</i></p>

3 Overzicht andere (meer specifieke) ingediende zienswijzen

Hieronder wordt ingegaan op de (delen van) zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan die een specifiek karakter hebben en niet aan de orde zijn geweest bij de behandeling van de zienswijzen (A t/m E) in hoofdstuk 2.

Met andere woorden, de brieven hieronder worden dus niet in hun geheel beantwoord, maar alleen de delen daaruit die nog niet aan de orde zijn geweest in hoofdstuk 2

In de tabellen hieronder wordt de essentie van die vragen en bezwaren samengevat. In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen.

De beantwoording van de gemeente is cursief afgedrukt.

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Doortrekken Jaagpad in zuidelijke richting onwenselijk omdat dit deel in agrarisch gebruik is. 2. ontwikkelingen als een camping of watersportvereniging aan de Schouwbroekerplas is onwenselijk ivm verkeersonveiligheid en geluidsoverlast. Ontsluiting kan niet via de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg geregeld worden. 3. Zuid Schalkwijkerweg 30A: De plankaart aanpassen door het bouwblok terug te brengen naar 17 meter diep en de resterende 5 m2 toe te voegen aan de erfbestemming. 4. Noord-Schalkwijkerweg 145: gelieve het bestemmingsplan aan te passen aan het bouwplan. 5. Zuid Schalkwijkerweg 54a: gelieve de bouwcontouren op de plankaart aan te passen. 6. Bewoner van Zuid Schalkwijkerweg 49 maakt bezwaar tegen het bouwperceel tussen nr. 33 en 31. hier wordt de bouw van 3 woningen mogelijk gemaakt hetgeen in strijd is met de visie neergelegd in het bestemmingsplan. Ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het gaat om een saneringslokatie. Nu kunnen de ambities uit het vigerende plan gerealiseerd worden. 7. de bestemming Woondoeleinden/Maatschappelijke doeleinden is te ruim geformuleerd. 8. de bestemming recreatieve doeleinden, clubgebouw is te ruim geformuleerd. Exact aangegeven moet worden welk soort verenigingen zich hier mogen vestigen. 9. bezwaar tegen de bouw van een 2^e woning op het perceel Zuid Schalkwijkerweg 35 en de ligging van het bouwvlak; bezwaar tegen de afstand van het naar mijn erf gekeerde deel van het bebouwingsvlak tot mijn erfgrans; de onduidelijkheid over wat nu voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn is. 10. Zuid Schalkwijkerweg 55c: stel voor de woning 2 meter in noordelijke richting te verschuiven en de maatvoering aan te passen van 6x12 meter naar 6,5 x11 meter en de ruimte voor de bijgebouwen te vergroten naar 4 meter. De verdeling van beide 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid aan om dit in de toekomst te realiseren. Het bestemmingsplan is niet dwingend. Realisering van het pad kan pas op het moment dat hierover overeenstemming is met alle betrokken partijen.</i> 2. <i>Mogelijke ontwikkelingen rond de Schouwbroekerplas zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid waar het college in de toekomst gebruik van kan maken. In het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden opgenomen. Deze randvoorwaarden zijn ontleend aan de inmiddels voor dit gebied opgestelde ontwikkelvisie. Aspecten als verkeer en geluid zullen bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid nader onderzocht moeten worden. Een wijzigingsplan doorloopt een soortgelijke procedure als het bestemmingsplan. Er is dan dus ook de mogelijkheid voor het indienen van bedenkingen.</i> 3. <i>De plankaart wordt aangepast conform de bouwaanvraag. De aanpassingen zijn minimaal.</i> 4. <i>Een vrijstelling voor toepassing van een afwijkende kapvorm is in de voorschriften opgenomen.</i> 5. <i>De plankaart wordt aangepast conform het verzoek. De rooilijn wordt voor de bestaande schuur ingetekend.</i> 6. <i>De visie neergelegd in dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bestaande bebouwing te vervangen. Volgens provinciaal beleid mag bij bedrijfssanering functieverandering plaatsvinden mits er geen uitbreiding van het bebouwingsoppervlak plaatsvindt.. In het bestemmingsplan wordt het bestaande groen als tuin(onbebouwd) bestemd. Bebouwing vindt alleen plaats op de huidige scheepswerf.</i> 7. <i>wij delen deze mening niet. Het begrip wonen</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>kavels conform bijgaande tekening.</p> <p>11. Davo terrein: het terrein is van de gemeente. Een Bw bestemming is niet wenselijk want het perceel is niet bereikbaar vanaf het water en er is ruimte voor hooguit 20 boten. Het zou beter zijn om voor dit terrein een uit te werken bestemming op te nemen.</p> <p>12. Zuid Schalkwijkerweg 50: in een van de opstallen wordt al sinds 1988 gewoond. Ik verzoek u de plankaart aan te passen. Mijn tuin heeft een Ln bestemming gekregen. Svp wijzigen in tuin. De kadastrale grens op de plankaart wijkt af van mijn kadastrale gegevens.</p> <p>13. Zuid Schalkwijkerweg 43b/44: een langzaamverkeersroute is onwenselijk naast de bedrijfswoning. De bestemming bedrijfsdoeleinden, watersport dient doorgetrokken te worden tot aan het Jaagpad omdat dit deel al meer dan 20 jaar in gebruik is als zodanig. Ik maak bezwaar tegen het aanduiden van een sloot. Wat heeft dit voor nut op 5 meter afstand van het Spaarne. Ik verzoek u de wijzigingsbevoegdheid ook over mijn perceel te leggen zodat woningbouw mogelijk wordt. In artikel 20 lid 3 sub e is het verboden vaartuigen op te slaan. Dat is in strijd met de bestemming. In artikel 13 is geen scheepshelling mogelijk gemaakt.</p> <p>14. Zuid Schalkwijkerweg nr. 7: verzoek om de voorgevelrooilijn te herzien en zodanig dat uitsluitend de randen van de kavel bebouwd mogen worden : de bestemming van de kavel is niet in overeenstemming met toezeggingen aan de omwonenden. De bestemming van de kavel doet afbreuk aan de uitgangspunten van de stedenbouwkundige onderbouwing, t.w. (a) uitsluitend bebouwing aan de rand van de kavel, (b) behoud van uitzicht op het groene veld en (c) aaneenschakeling van park en twee velden</p> <p>15. de bestemmingen Lr en Wa rond molen De Eenhoorn stemmen niet overeen met de uitspraak van de Raad van State over de onveiligheid van steigers in deze bocht van het Spaarne. Een belangrijke rol bij de uitspraak vormde het Definitief Nautisch Rapport van de heer Burgers.</p> <p>16. de twee aangegeven zones zijn onveilig voor de aanleg van grote steigers. Wij verzoeken u deze zones te schrappen en artikel 25 gewijzigd vast te stellen: er wordt gesproken over steigers en aanlegsteigers en de regeling mbt de afmetingen van steigers is onnodig ingewikkeld.</p> <p>17. Zuid-Schalkwijkerweg 45b: het bestemmingsplan dient aangepast te worden aan het bouwplan.</p> <p>18. De waterkeringen rondom de Romolenpolder en Verenigde Polders dienen in de toelichting onder par. 2.5 opgenomen te worden als boezemwaterkering.</p> <p>19. op de plankaart dient bij de bestemming</p>	<p><i>moge duidelijk zijn en welke maatschappelijke voorzieningen binnen deze bestemming mogelijk zijn wordt uitputtend opgesomd in het eerste lid.</i></p> <p>8. <i>het is de bedoeling van het artikel om de kring van verenigingen niet te beperken.</i></p> <p>9. <i>de visie neergelegd in het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bestaande bebouwing te vervangen. Aan de hand van een bezonningsstudie t.b.v. de nieuwbouw op nr. 35A is besloten het bebouwingsvlak enige meters naar het zuiden te verplaatsen ten gunste van nr. 33. Op de plankaart is alleen de voorgevelrooilijn aangegeven. De rooilijn langs het Jaagpad komt te vervallen.</i></p> <p>10. <i>De plankaart wordt aangepast conform het verzoek. De aanpassingen zijn minimaal.</i></p> <p>11. <i>Wij achten een Bw bestemming op deze lokatie een juiste. Bereikbaarheid wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Bij toekomstige inrichtingsplannen kan hier rekening mee worden gehouden. Het huidig gebruik wordt positief bestemd (Gemengde Doeleinden muv wonen). Een wijzigingsbevoegdheid laat in de toekomst een bedrijfsbestemming watersport toe.</i></p> <p>12. <i>Op de lokatie is slechts één huisnummer aanwezig. De Ln bestemming is vervangen door een tuin bestemming voorzover betrekking hebbend op het eigen terrein. Teneinde rekening te houden met de huidige opstallen is het percentage erfbebouwing verhoogd naar 20%. De kadastrale grens is gecorrigeerd op de plankaart.</i></p> <p>13. <i>De langzaamverkeersroute is indicatief. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid aan om dit in de toekomst te realiseren. Het bestemmingsplan is niet dwingend. Realisering van de route kan pas op het moment dat hierover overeenstemming is met alle betrokken partijen De bestaande situatie van de groenstrook is o.i. veel te smal. De plankaart is aangepast conform de grens zoals opgenomen in de Wijzigingsbevoegdheid. Dat is de groenstrook die wij voor de toekomst voor ogen hebben. De bestemming water is wenselijk om een landschappelijke afscheiding tussen de woonfunctie en de groenstrook mogelijk te maken en het onbelemmerd uitzicht te behouden. De wijzigingsbevoegdheid op het terrein van Van Opzeeland is opgenomen in verband met een bedrijfsaanering. De nieuwbouw van nr. 44 is gerealiseerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan. Het opslaan van vaartuigen is toegestaan voor zover noodzakelijk voor de realisering van de</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>waterkering een strook van 40 meter breed ook te worden bestemd als waterkering, een kernzone van 10 meter en een beschermingszone aan beide zijden van 15 meter breed.</p> <p>20. Zuid-Schalkwijkerweg 50a/50b: het is wenselijk om de bestemming Bedrijfsdoeleinden, watersport te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden. Het vigerende bestemmingsplan geeft bouw mogelijkheden voor twee woningen. De gebruiksmogelijkheden van het perceel worden verminderd door de wijze van bestemming. Wat wordt beoogd met de bestemming een watersportwinkel met daaraan gekoppeld een bedrijfswoning? Het bebouwingspercentage is te gering. De bebouwingsmogelijkheden zijn ondanks aandrang van de eigenaren niet ingevuld door de gebruiker. De gebruiker heeft blijkbaar met toestemming van de gemeente een jachtwerf geëxploiteerd en daarbij vervuiling veroorzaakt.</p> <p>21. Zuid-Schalkwijkerweg 57: Bezwaar tegen de bestemming Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden. De bestaande schuur valt gedeeltelijk buiten de erfbeplanning.</p> <p>22. Zowel het nieuwe als oude trace gasleiding is nog op de plankaart aangegeven.</p>	<p><i>bestemming Bedrijfsdoeleinden, watersport..In artikel 13 lid 1 zijn scheepshellingen mogelijk gemaakt.</i></p> <p>14. <i>Het bestaande open veld in de vorm van een driehoek gelegen aan de Schalkwijkerweg heeft de bestemming Tuin gekregen en blijft dus onbebouwd. De twee nieuwe woningen zijn gesitueerd aan de rand van de kavel. Zoals bij alle woonkavels langs de Schalkwijkerweg mogen in de erfbestemming bergingen worden gebouwd. Het is nooit het uitgangspunt geweest om een zichtlijn tot aan het park open te houden.</i></p> <p>15. <i>De steigers ter hoogte van de molen zijn inmiddels naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State verwijderd.</i></p> <p>16. <i>Deze zones zijn in het bestemmingsplan opgenomen om op deze plaatsen bredere steigers toe te staan dan elders langs het Spaarne. De regeling mbt de afmetingen is overgenomen uit de keur van Rijnland. In nauw overleg met de Roei- en Zeilvereniging Het Spaarne zijn inmiddels bouwaanvragen ingediend voor twee steigers ten zuiden van de molen(in plaats van de verwijderde steigers ter hoogte van de molen, zie 15)</i></p> <p>17. <i>de plankaart is aangepast conform het bouwplan. De aanpassingen zijn minimaal.</i></p> <p>18. <i>De toelichting is hierop aangepast.</i></p> <p>19. <i>De kernzone van 10 meter breed is op de plankaart aangegeven. De beschermingszone van 15 meter breed is niet wettelijk verplicht om aan te geven.</i></p> <p>20. <i>Wij wensen de mogelijkheid van watergebonden bedrijvigheid op deze plek open te houden en houden dus vast aan de huidige bestemming, t.w. Bedrijfsdoeleinden Watersport. Wel zullen wij de huidige perceelsgrenzen op de plankaart overnemen.</i></p> <p>21. <i>De bestemming is gewijzigd in Landschappelijke Doeleinden, weide . De wijzigingsbevoegdheid naar Landschappelijke Doeleinden, natuurwaarden is komen te vervallen. Tevens wordt de erfbestemming uitgebreid.</i></p> <p>22. <i>de plankaart is hierop aangepast</i></p>
1.	.	
1.		

4 Lijst indieners van zienswijzen

Nr	Naam			
1	B.V.Ph. van Engelen			
2	Drs.Ing. J. Stokman			
3	Mr. Ir. J. Louwe Kooijmans			
4	A. Stokman van Steijnen			
5	JPR Advocaten			
6	A.G.Willems,K.C. Overwater			
7	J.M.M. Beenders			
8	Kon. Roei-en Zeilvereniging Het Spaarne			
9	Mw. G. Dekker-Zeilstra/M. Dekker			
10	PTT Kok			
11	G. Klomp/D.Klomp-Prins			
12	Rentmeesterkantoor Witte			
13	P.J. Wintgens			
14	Belangengroep H'lemse Scheepbew. Namens 38 woonschipbewoners			
15	L.R. Onnink			
16	J.W.N. van de Nes			
17	LTO Noord, vestiging Haarlem			
18	J.A.M. Montanus			
19	B.G.M. Tesselaar			
20	T.J. Vreugdenhil			
21	DAVO Schalkwijk b.v.			
22	N.V. Nederlandse Gasunie			
23	W.V. Arbman			
24	H.P.H. de Meij en T.W.F. Stapel			
25	C.J. Ten Wolde			
26	R.H.D. Elbersen/A. Cornelissen			
27	M.A. Wormsbecher			
28	Van Schie advocatuur			
29	Harmonische Architectuur			
30	Drs. J. van Galen			
31	J. Kools			
32	R.M.F. Kniese/E.C.M. Willemse			
33	Wijkraad Zuiderhout			
34	H.J.J. Heemskerk			
35	E.T.M. Matser			
36	M.E. Kendjian			
37	A.P.J.M. Putten			
38	R.M. van Meeteren			
38	B.H. Jurgens			
38	M. van Viersen Namens bewoners Belgielaan, Noord- Zonnenlaan, Scheltemakade en			
39	P.A. Krom			
40	J.P. F. van Kuijeren			
41	Hoogheemraadschap van Rijnland			
42	W. Numan			
43	H.M. van Wijk			
44	M.L.J. van Duijnhoven			

45	P.H. van Opzeeland			
46	Bataks b.v.			
47	Bak			
48	D. Smit			
49	C. Vermeulen			
50	J.H. Wijsman-Bierman			
51	B.J. Veerkamp			
52	G. Metten			
53	H. Wiers			
54	R. de Groot			
55	Fam. Schoorl			
56	L.J. Lansue			
57	R. Post			
58	A.C.A. de Kock			
59	J.D. Mast/M.L. Mast-Teeuwen			
60	C.M. de Preij			
61	D. Beijerinck			
62	H.G. Groote			
63	H. Harmes/A. Verbruggen			
64	J.H. van Keulen			
65	G.F. Herlaar			
66	J.P. van Luijken			
67	C.P. Warmerdam			
68	H. Maatjes/J. Tromp			
69	M.G. Wester			
70	A. Boogaard			
71	J.Koster			
72	Mr. Ir. J. Louwe Kooijmans			
73	J.F. en M.A.C. Hofman			
74	P. Peperkoorn			
75	S.A.M. Brugman			
76	J.H.C. van de Poll			
77	M.T.T. Boon			
78	G.M. van Velsen			
79	L. Isthia			
80	R. Ch. Tauber			
81	H.J. Kuiper			
82	J. van Zeland/J. van den Berg			
83	S. Veldhuijse			
84	A.J. Walstra			
85	C.J. Bijdevaat			
86	H.M. Westgeest			
87	A.W. van Waard			
88	P. de Jong			
89	R. van Veenendaal			
90	Drs. R.J.M. van Veelen			
91	W. Mentjox-de Bruin			
92	H. Rookhuiszen			
93	E.W. Jansen			
94	K. Benjamins			
95	C. Blom I			
96	H.F. ten Bos			

97	Peter Kraaij/Didi Arons			
98	L.en P. Goes			
99	P. Steenbakker			
100	C.T.M. van der Zalm/D. Hamel			
101	M. Zeilstra			
102	R.H. Berrevoets			
103	H. Geerdink			
104	E.T. van Orden/C.J. van Balen			
105	A. Rijke			
106	J.B. Hertroys			
107	M.T. Zuiderhoek-van de Gevel			
108	J.van Dijk			
109	M. Amama-Hill			
110	Stichting tot behoud van de Gr. Zoom			
111	Hr. De Meij en Mw. Stapel			
112	SelektHuis Bouw BV			
113	F. Schreuders			

bestemmingsplan Schalkwijkerweg

toelichting

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

**Gemeente Haarlem
Afdeling Ruimtelijke Plannen**

2009

INHOUDSOPGAVE	blz.
1 INLEIDING.....	1
1.1 Begrenzing van het plangebied.....	1
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan.....	1
1.3 Doel en planvorm.....	2
1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen.....	3
1.5 Planproces.....	3
1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer.....	4
2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.....	7
2.3 Monumenten en cultuurhistorische waarden.....	8
2.4 Groen, natuur en recreatie.....	10
2.5 Water.....	16
2.6 Wonen en bedrijven.....	19
2.7 Verkeer.....	20
2.8 Archeologie.....	21
3 OMGEVINGSFACTOREN.....	23
3.1 Bodem.....	23
3.2 Luchtverontreiniging.....	24
3.3 Externe veiligheid.....	26
3.4 Geluidhinder.....	27
3.5 Milieuzonering.....	29
3.6 Luchthavenindelingbesluit.....	30
3.7 Ondergrondse infrastructuur.....	31
4 BELEIDSKADERS.....	32
4.1 Structuurplan Haarlem 2020.....	32
4.2 Strategisch groenproject Haarlemmermeer Groen – project Ringvaart-west.....	33
4.3 Landschapbeheersplan “Verenigde Polders”, actualisatie.....	34
4.4 Beleidsvisie Schalkwijkerweg.....	34
4.5 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+, actualisatie.....	34
4.6 Recreatienota Haarlem, Spaarneplan en Nota Ruimte voor Sport.....	35
4.7 Integraal Waterplan Haarlem.....	36
4.8 Samenvatting beleidsuitgangspunten.....	37
5 VISIE OP HET PLANGEBIED.....	38
5.1 Verenigde Polders: ontwikkeling van brede natuur.....	38
5.2 Bebouwing langs de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg.....	39
5.3 Schouwbroekerplas en omgeving.....	40
5.4 Spaarne-oever.....	41
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	43
6.1 Inleiding.....	43
6.2 Bestemmingen.....	43
Bestemming Woondoeleinden, art.5.....	43
Bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp), art. 6.....	44

	Bestemming Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden), art. 7	45
	Bestemming Woonschepenligplaatszone (WsL), art. 8	45
	Bestemming Molen (MI), art. 9	45
	Bestemming Erf (E), art. 10.....	45
	Bestemming Tuin (T), art. 11	45
	Bestemming Landschappelijke doeleinden, Weide (Lw), art 12.....	46
	Bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr), art. 13.....	46
	Bestemming Agrarische doeleinden (A), art. 14.....	46
	Bestemming Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw), art. 15.....	46
	Bestemming Recreatieve doeleinden, sportterrein (Rs), art. 16	47
	Bestemming Recreatieve doeleinden, volkstuin (Rv), art. 17	47
	Bestemming Recreatieve doeleinden, clubgebouw (Rc), art. 18.....	47
	Bestemming Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw), art. 19	47
	Bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt), art. 20	48
	Bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf (Bho), art. 21	48
	Bestemming Gemengde Doeleinden (Ga, Gb), art. 22.....	48
	Bestemming Horecadoeleinden (H), art. 23	48
	Bestemming Water (W), art. 24.....	48
	Bestemming Groenvoorzieningen (G), art. 25.....	49
	Bestemming Verkeersdoeleinden- en verblijfsgebied (V), art. 26.....	49
	Dubbelbestemming Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden, art 27	49
	Dubbelbestemming Waterleiding, art. 28.....	49
	Dubbelbestemming Waterkering, art. 29.....	50
	Uitwerkingsgebied, art. 30.....	50
	Wijzigingsbevoegdheden (W 1,2,3,4), art. 31 t/m 34	51
	Aanlegvergunningenstelsel.....	52
	Anti-dubbeltelbepaling	53
	6.3 Hoofdopzet plankaart	53
7	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID.....	56
	7.1 Resultaten participatie	56
	7.2. Overleg hoogheemraadschap van Rijnland, watertoets	56
	7.3 Inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg	56
	7.4 Wettelijk vooroverleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening	56
	7.5 Zienswijzen	56
	7.6 Economische uitvoerbaarheid.....	57
	7.7 Handhaving.....	57

Afbeelding ligging en begrenzing plangebied



1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

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

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

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Doel en planvorm

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

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

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

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

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

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

1.5 Planproces

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

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan is inmiddels concept ontwerp-bestemmingsplan Schalkwijkerweg genoemd en is, na behandeling in de commissie Ontwikkeling, toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie. Dit, ter afronding van het wettelijk vooroverleg. Na deze fase is het plan na publicatie 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd zijn schriftelijke zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp-bestem-

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

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

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

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

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

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

In de bijlagen bij het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen (1) het bodemonderzoek, (2) een beschrijving van rijks- en provinciale beleidskaders, (3) de door het college in 2001 vastgestelde maatvoering voor de bebouwing langs de Noord- en Zuidschalkwijkerweg, (4) het wateradvies van het hoogheemraadschap van Rijnland, (5) de lijst met deelnemers van het wettelijk vooroverleg, (6) het Inspraakplan, (7) de ingediende inspraakreacties, (8) de verwerking van de ingediende inspraakreacties, (9) de ingediende artikel 10 reacties en (10) de verwerking van de ingediende reacties in het kader van dit wettelijk vooroverleg. Tussen ontwerp- en vaststellingsfase is een bijlage toegevoegd(11), t.w. de veiligheidsparagraaf externe veiligheid. Dit in verband met een hogedrukgasleiding die door het uitwerkingsgebied loopt(terrein Tjaden). Een

berekening van het groepsrisico werd daarom noodzakelijk. In bijlage 12 is de plankkaart van het facetbestemmingsplan Archeologie opgenomen. In bijlage 13 zijn de ingediende zienswijzen opgenomen.

2 **BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

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

2.1 **Ontstaansgeschiedenis**

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

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

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

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

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

2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Tussen het stedelijk gebied van Haarlem en de Ringvaart bevond zich het veenweidelandschap van de Schalkwijkse polders. In de oorspronkelijke opzet van Schalkwijk als “satellietstad” van Haarlem zijn de centrale gedeelten van het poldercomplex met een zandlaag opgehoogd en tot nieuwbouwwijk ontwikkeld. De buitenranden van het poldercomplex zijn grotendeels niet opgehoogd en waren bestemd voor groene, recreatieve voorzieningen: de “Groene Zoom” rond de wijk.

Aan de westzijde van de nieuwbouwwijk is de oude Schalkwijkerweg als centrale recreatieve route gebruikt. Zo is tussen de Schalkwijkerweg en de Europawijk een parkstrook aangelegd. Tussen het noordelijk deel van Molenwijk en de Schalkwijkerweg zijn diverse sportvoorzieningen gerealiseerd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Monumenten en cultuurhistorische waarden

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

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

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

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

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

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

Het terrein van Tjaden aan het eind van de Zuid-Schalkwijkerweg, grenzend aan de Ringvaart en het Zuider Buiten Spaarne, kent thans een diversiteit aan bebouwing. De

oudste bebouwing, de vetsmelterij uit 1917, is het meest interessante gebouw. Daarvan kan de relatie met het Cruquius gemaal worden aangegeven omdat deze smelterij het vet leverde waarmee het gemaal werd ingesmeerd. De bouwkundige staat van het gebouw is echter matig tot slecht. Bovendien is de ruimtelijke relatie met het gemaal door de forse nieuwbouw op het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer danig verstoord. Aan de overige bebouwing van het terrein is nauwelijks enige cultuurhistorische notie te hangen. Gesteld kan worden dat de cultuurhistorische waarden die de bebouwing van dit terrein laat zien uiterst beperkt zijn. Voor zover die aanwezig zijn is de oorspronkelijke samenhang daarvan danig verstoord, zoals de vetsmelterij, of is de verschijningsvorm niet uniek te noemen, zoals de grote werk- en opslagloods. Wat blijft is echter wel een unieke lokatie begrensd door de Ringvaart van de Haarlemmermeer, het Zuider Buiten Spaarne en een poldersloot met knotwilgen. In een grotere context is dat de zuidelijke strook van Schalkwijk waarin de opstreckende percelen van de oorspronkelijke polder nog goed herkenbaar zijn met molen De Hommel aan de oostelijke horizon.

2.4 Groen, natuur en recreatie

Groen

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

Natuur

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 gevegd 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 omvat delen van de kilometerhokken 103, 485 ; 103, 486 ; 104, 483 ; 104, 484 ; 104, 485 ; 104, 486.

1/ In het bestemmingsplangebied komen een aantal wettelijk beschermde soorten voor.

Het natuurloket geeft van dit gebied gegevens over de vaatplanten, mossen, zoogdieren, broedvogels, watervogels, amfibieën, dagvlinders en libellen. Op basis van een abonnement verkregen gegevens zijn voor dit plangebied onvolledig en grotendeels meer dan 5 jaar oud. De gegevens van het natuurloket zijn daarom aangevuld met losse waarnemingen van bewoners en de stadsecoloog. Op basis van diverse terreinbezoeken in 2005 – 2008 en via het abonnement op de gegevens van het Natuurloket is nagegaan welke wettelijk beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn.

Niet alle in de gegevens van het Natuurloket aangegeven soorten zullen voorkomen in de delen van de kilometerhokken van het plangebied. Anderzijds zijn de gegevens van het natuurloket niet volledig en voor een deel verouderd. De gegevens zijn dus op twee manieren niet volledig dekkend. Bij een ruimtelijke ingreep in de toekomst is dus altijd actualisatie van de gegevens door veldwerk noodzakelijk.

Uit tabel 1 [= wettelijk beschermde soorten, die algemeen voorkomen, en zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanvragen van ontheffing] komen de volgende soorten voor:

bruine kikker, groene kikker, gewone pad, egel, mol, haas, veldmuis, zwanenbloem, gewone watersalamander, bosmuis, ree en wezel; en mogelijk ook, hermelijn, dwergmuis, aardmuis en dotterbloem.

Uit tabel 2 = beschermde soorten met een ontheffingsverplichting met een lichte toets: rietorchis komt voor op verschillende percelen tussen de Zuidschalkwijkerweg en het Spaarne en de kleine modderkruiper in de Grote Polder.

Door de intensivering van de grasteelt door het melkveebedrijf is de botanische rijkdom sterk verminderd. De rietorchis, die in diverse percelen tussen de Zuidschalkwijkerweg en het Spaarne voorkwam, is vergeleken met 15 jaar geleden sterk verminderd en vaak verdwenen. Potentieel is het een kansrijke soort, wanneer het beheer meer op natuurwaarden wordt gericht.

Er zijn anno 2008 geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen, anders dan rietorchis en zwanenbloem.

Uit tabel 3 = de strikt beschermde soorten met een uitgebreide toetsing van de ontheffingsaanvraag: in de Grote Polder zijn de rugstreepad en de bittervoorn vastgesteld. In het voorjaar van 2006, 2007 en 2008 zijn door een betrouwbare informant roepende mannetjes van de rugstreepad waargenomen. Er is geen voortplanting van deze soort vastgesteld. In het najaar van 2008 is in de Grote Polder het voorkomen van bittervoorn vastgesteld tijdens een excursie in het kader van een cursus Flora- en faunawet, gegeven door bureau Waardenburg uit Culemborg.

In de bebouwing binnen het plangebied komen mogelijk enkele soorten vleermuizen voor. Bij vleermuisonderzoek in 2007 door bureau Waardenburg bv langs de

Europavaart zijn fouragerende exemplaren waargenomen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en Watervleermuis. In de grote wateren Spaarne, Ringvaart Haarlemmermeer en Molenplas, grenzend aan het bestemmingsplangebied, foerageren meervleermuizen. Zij worden verstoord door lichtschijnsel op het water. Eventuele veranderingen in de belichting van deze grote wateren zal moeten worden getoetst aan het belang van de aanwezige vleermuizen.

Ten aanzien van vogels:

Algemeen voorkomende soorten parkvogels zijn in het plangebied aanwezig in het Engelandlaanpark en bij de Schouwbroekerplas. De grote bonte specht is wel aanwezig in het gebied, maar mogelijk geen broedvogel. In het de rest van het bestemmingsplangebied zijn ook een groot aantal broedvogels aanwezig, die allen beschermd zijn en ontheffingsplichtig. De meeste soorten zijn heel algemeen. In 'Broedvogels van Noord-Holland' (1990, pag 61 – 64) is de Grote en Kleine polders beschreven als *erfvolgelrijk weidevogelgezelschap*. Deze beschrijving is nog steeds geldend, zij het dat de echte weidevogels tegenwoordig minder talrijk zijn en weinig broedsucces hebben door het uitblijven van de realisatie van het landschapsbeheersplan. Enkele soorten zijn kwetsbaar en daardoor is voor hen ontheffing moeilijker te krijgen: weidevogels tureluur en grutto, zwaluwen, roofvogels.

In de Verenigde Poldes komen jaarlijks in het broedseizoen kleine aantallen Kievit, tureluur en grutto voor. Broedsucces is de laatste jaren niet meer aangetoond.

Rond de Schouwbroekerplas is een ruigte- en moerasvegetatie ontstaan met de bijbehorende moeras- en struweelvogels. In het populierenbos aan de noordzijde van de Schouwbroekerplas broedt regelmatig een roofvogel, maar niet alle jaren en niet ieder jaar dezelfde soort. De afgelopen jaren ging het om buizerd, boomvalk en sperwer. 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.

In het bos ten noorden van de Schouwbroekerplas broed regelmatig een roofvogel en houdt zich -eventueel tijdelijk- een ree op. Bij inrichting van het Schouwbroekerplasgebied zal op dat moment een terreininventarisatie moeten worden

gedaan en op basis van een natuurtoets eventueel ontheffing Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd..

In de populieren in de westrand van Molenwijk broeden eksters en vaak een valk. Deze soorten kunnen een negatieve invloed hebben op de [weide]vogelstand in de Verenigde Polders.

Algemeen voorkomende soorten parkvogels zijn in het plangebied aanwezig in het Engelandlaanpark en bij de Schouwbroekerplas. De grote bonte specht is wel aanwezig in het gebied, maar mogelijk geen broedvogel. In het bos ten noorden van de Schouwbroekerplas broed regelmatig een roofvogel, maar niet in ieder jaar. Het betreft een sperwer en soms een boomvalk. Deze laatste broed ook regelmatig net buiten het plangebied in de westrand van Molenwijk

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 of verbouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrichtlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Op basis van verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland kan bekeken worden of het plangebied van een bestemmingsplan binnen de (mogelijke) verspreidingscontouren van de Habitatrichtlijnsoorten ligt. In de bebouwing binnen het plangebied komen mogelijk enkele soorten vleermuizen voor. Met name voor de gewone dwergvleermuis en voor mannetjes van de ruige dwergvleermuis is dat waarschijnlijk. Dit is alleen nog niet aangetoond.

Recreatie en sport

Op stadsniveau spelen de in het plangebied aanwezige routes een belangrijke rol op het gebied van recreatie. Zo zijn de Noord en Zuid Schalkwijkerweg onderdeel van de

noord-zuid gerichte Spaarne-routes door de stad. De Spaarne-routes behoren tot de recreatieve hoofdroutestructuren.

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

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

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

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

Aanvullend op de geplande horecavoorziening voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van aanlegsteigers voor passanten en een aanlegplaats voor een pontje. Een verbinding over het Spaarne, in de vorm van een pontje, kan een bijdrage leveren aan het verbeteren van een recreatieve oost-west route vanuit Schalkwijk naar de binnenduinrand, zoals aangegeven in de Recreatienota Haarlem. Aan de oever is geen terras toegestaan, alleen een steiger met aanlegplaatsen en voorzieningen t.b.v. het pontje.

In het plangebied bevindt zich het sportterrein van United Davo. Op dit terrein bevinden zich voetbalvelden en een softbalveld. Uit onderzoek is gebleken dat de kleed- en clubaccommodatie van de vereniging qua inrichting en afmeting niet voldoet aan de

inrichtingsnormen van de NOC*NSF. Om aan de betreffende eisen te voldoen is een bouwkundige uitbreiding nodig. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bebouwing zich op één plek concentreert.

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

2.5 Water

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

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

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Zuider Buiten Spaarne en aan de zuidzijde door de Ringvaart. Deze wateren maken deel uit van het regionale boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland en hebben zowel een belangrijke waterbergings- als doorstroomfunctie. Het regionale boezemwater staat via de Schouwbroekerplas en de Europavaart rechtstreeks in verbinding met het stedelijk boezemwater van de Molenvaart. De waterkeringen rondom Romolenpolder en Verenigde Polders fungeren als boezemwaterkering. Deze waterkeringen beschermen de polders tegen het boezemwater en zijn een essentieel onderdeel van het watersysteem. De Schouwbroekerplas, die wordt omringd door rietoevers, is een oude zandwinput en voormalige vuilstortplaats. De bagger in deze plas is verontreinigd (klasse 3, baggerbeleidsplan).

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

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

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

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

Kunstwerken

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

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

Romolenpolder

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

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

Verenigde Polders

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

Een hoge waterstand ten opzichte van het maaiveld is in veenweidegebieden altijd noodzakelijk om bodemdaling(klink) en verdroging te voorkomen. In de Verenigde

Polders heeft echter geleidelijk aan een verlaging van slootpeilen plaatsgevonden. Dit heeft tot gevolg gehad dat de bodemvochtigheid is afgenomen. Planten en dieren die gebonden zijn aan relatief hoge grondwaterstanden worden daardoor in hun levensomstandigheden bedreigd.

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

Het waterpeil kan echter niet via bestemmingsplannen worden geregeld.

In het Landschapsbeheerplan “Verenigde Polders” van 1994 was de centrale doelstelling het in stand houden van de weidevogels. Om dat doel te bereiken zou het gehele gebied door één agrarische bedrijf worden beheerd en bestaan uit grasland zonder houtige begroeiing en zonder rietlanden. Broedende weidevogels hebben immers over grote afstand uitzicht nodig voor een veilig gevoel.

Echter de afgelopen jaren is de weidevogelstand landelijk en in Schalkwijk drastisch verminderd. Dat is een gevolg van een combinatie van een aantal ongunstige factoren.

1e verlaging van de grondwaterstand

2e verandering van het graslandbeheer, waardoor te weinig bodemdierpjes en te weinig insecten beschikbaar zijn als voedsel voor de jonge kuikens.

3e vroeger maaien van het gras, waardoor de kuikens worden gedood of direct na het maaien door hongersnood of door natuurlijke vijanden omkomen.

4e verminderde veiligheid voor de kuikens door ontbreken van begroeide slootranden.

5e toename van natuurlijke vijanden, onder andere loslopende huisdieren uit de aangrenzende woonwijk.

6e verandering van de vogelbevolking, waardoor het aantal ganzen van diverse soorten sterk is toegenomen.

Het ongedaan maken van de ongunstig geworden factoren zou ten nadele gaan van de economische bedrijfsvoering van een standaard melkvee-bedrijf. Het is niet redelijk om van een agriër te vragen om zonder compensatie het rendement van zijn bedrijfsvoering te verminderen.

Ook in het inrichtingsplan van 1994 was voorzien in een tegemoetkoming van het actieve agrarische bedrijf. Dit zou extra gronden in beheer krijgen als compensatie van het verlies aan opbrengst door plaatselijk weidevogelvriendelijk beheer.

Herstel van de weidevogelstand is niet onmogelijk, maar het is niet genoeg “bedrijfszeker” om als enige en centrale doelstelling te worden

gekozen voor een gebied als de verenigde Polders.

Het herstel is bovendien afhankelijk van de pachtsituatie. Momenteel zijn het voornamelijk twee boeren die de gronden in pacht of eigendom hebben.

Overig water in plangebied

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

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

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

2.6 Wonen en bedrijven

Wonen

De woonbebouwing langs de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg is doorgaans vrijstaand. De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt, na realisatie van woonwijk Schoolnaer, ruim 200 woningen. Voorts zijn er 42 (legale) woonschepenligplaatsen.

Woonschepen

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

Om die reden is het wenselijk het zicht op het Spaarne te herstellen of te verbeteren. Daar waar fysiek nog mogelijk zou, bij nieuwe situaties, een aanpassing in de onderlinge afstand mogelijk moeten zijn teneinde de beleving van het Spaarne vanaf het Jaagpad te

waarborgen. Ook het beperken van de hoogte van erfafscheidingen en het opnemen van regels voor de situering van eventuele schuurtjes voorkomt dat het zicht op het Spaarne voor wandelaars (verder) ontnomen wordt.

Bedrijven

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

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

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

Dankzij de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf worden de meeste gronden in de Verenigde Polders gebruikt voor het weiden van vee. Dit landschappelijke beeld is zeer passend bij het karakter van het buitengebied. Rekening houdend met de omvang van de Verenigde Polders is in het plangebied ruimte om één agrarisch bedrijf rendabel te laten functioneren. In het plangebied wordt dan ook geen ruimte geboden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

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

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

2.7 Verkeer

Het plangebied is voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Belgiëlaan en de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg. Aangezien het hier niet gaat om doorgaande wegen,

maakt alleen bestemmingsverkeer er gebruik van. De Europaweg, die het plangebied doorkruist, heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor geheel Schalkwijk. Alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) zijn het Goede Herderpad, het Jaagpad, de Lage Kadijk en het Hommelpad.

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

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

2.8 Archeologie

Algemeen

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

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

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

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

Plangebied Schalkwijkerweg

Op basis van de Archeologische Beleidskaart Haarlem worden de bestemmingsplannen waarvoor geldt dat zij vóór 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd, aangepast om rekening te houden met archeologische waarden in de bodem. Dit betekent dat voor het plangebied van die bestemmingsplannen een dubbele bestemming geldt. E.e.a. is ook van toepassing op plangebied van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Dit betekent dat hier volstaan kan worden met een verwijzing naar het Facetbestemmingsplan Archeologie waarvan de voorschriften, toelichting en plankaart onverkort gelden voor het bestemmingsplan Schalkwijkerweg. In bijlage 12 van de toelichting is de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) opgenomen.

3 OMGEVINGSFACTOREN

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

3.1 Bodem

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

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

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

Milieukwaliteit van de bodem

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

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

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

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

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

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

Specifieke gegevens

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

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

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

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

3.2. Luchtverontreiniging

Met ingang van 15 november 2007 is de regelgeving omtrent de luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm), als titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Artikel 5.16 lid 1 noemt een aantal situaties waarin een overheidsbesluit met gevolgen voor de luchtkwaliteit (waaronder de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan) doorgang kan vinden.

Een van die situaties is dat aannemelijk is dat het plan een geringe, in de Wm als *Niet in betekende mate* (“NIBM”) aangeduide bijdrage levert aan de concentratie van stoffen

waarvoor grenswaarden gelden (Wm 5.16 lid 1 onder c). Verder onderzoek is dan niet nodig. Het NIBM-criterium is nader gedefinieerd en uitgewerkt in een *AmvB* en een *ministeriële regeling*. Behoudens specifieke situaties met grote uitstoot uit industriële productieprocessen is de uitstoot door toegenomen gemotoriseerd wegverkeer tengevolge van het plan hierbij maatgevend.

Uit het *Besluit NIBM bijdragen luchtkwaliteitseisen* volgt dat NIBM van toepassing is wanneer een door het plan mogelijk gemaakte uitbreiding leidt tot een concentratieverhoging van de stoffen fijn stof (PM10) en/of stikstofdioxide (NO₂) met niet meer dan 3% van de grenswaarden voor deze stoffen. Dit komt overeen met een concentratieverhoging van maximaal 1,2 µg/m³ per stof.

Volgens de *Regeling NIBM bijdragen luchtkwaliteitseisen* is NIBM eveneens van toepassing indien een plan tot een netto toename leidt van ten hoogste 1500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) kantoren bij één ontsluitingsweg, dan wel 3000 woningen of 200.000 m² b.v.o. kantoren bij twee of meer ontsluitingswegen.

Uit de beschrijvingen elders in deze ruimtelijke onderbouwing is evident dat dit bestemmingsplan Schalkwijkerweg in hoge mate conserverend van aard is. Het plan integreert delen van eerdere plannen, en legt vooral de feitelijke situatie en de reeds via vrijstellingen mogelijk gemaakte, beperkte uitbreidingen juridisch vast. Het totale plangebied kent slechts een woningvoorraad van ruim 200 woningen –inclusief de reeds via vrijstelling vastgelegde nieuwbouwwijk De Schoolenaar-, en circa 40 woonbootligplaatsen. Verder zijn er enkele kleine bedrijven (ondermeer jachtwerven) en een landbouwbedrijf.

Nieuw mogelijk gemaakte uitbreidingen zijn van geringe omvang en extensief. Deze betreffen in hoofdzaak de mogelijke vestiging van ligplaatsen voor woonboten en/of waterwoningen in de Schouwbroekerplas (in een orde van 20 woningen), en een paar woningen bij (of ter vervanging van) enkele bedrijfsbestemmingen in het plangebied. Daarnaast wordt enige uitbreiding/verbetering beoogd van recreatievoorzieningen inclusief de vestiging van een theehuis en eventueel een kleine stadscamping (alles gericht op extensieve recreatie, met name fietsen en wandelen, eventueel watersport).

De orde grootte van de door het bestemmingsplan Schalkwijkerweg mogelijk gemaakte uitbreidingen is dus (zeer) veel kleiner dan de grenzen voor NIBM volgens de *Regeling NIBM* (uitbreiding met 1500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren).

Daarmee is evident dat de uitbreidingen door bestemmingsplan Schalkwijkerweg zeer ruim binnen het criterium voor NIBM vallen, zodat nadere detaillering en berekeningen niet noodzakelijk zijn.

De luchtkwaliteit vormt daarom, volgens artikel 5.16 lid 1 onder c van de wet milieubeheer, geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

3.3 Externe veiligheid

Aan de Europaweg 4 is een LPG tankstation gelegen. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het “Besluit Externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen in risicovolle bedrijven. Concreet betekent dit dat er afstand gehouden moet worden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Daarbij wordt in het Bevi onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De jaarlijkse omzet van LPG binnen bovengenoemde inrichting is minder dan 1000 m³ per jaar. Op basis van de “Regeling externe veiligheid voor inrichtingen” ligt voor een inrichting met een dergelijke doorzet de PR-contour van 10⁻⁶ op 45 meter vanaf het vulpunt. De PR-contour van 10⁻⁵ ligt op 25 meter vanaf het vulpunt.

Wat het groepsrisico betreft geldt bij een doorzet van minder dan 1500 m³ per jaar een contour van 150 meter, gemeten vanaf het LPG-vulpunt. Indien binnen deze contour kwetsbare of beperkt kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt, dient het groepsrisico bepaald te worden en moet verantwoord worden of een dergelijk risico aanvaardbaar is. Omdat door het plangebied tevens een hogedrukgasleiding loopt en omdat in het zuidelijk deel een uitwerkingsgebied is opgenomen waarin de bouw van 20 woningen mogelijk wordt gemaakt dient voor het gebied een berekening van het groepsrisico plaats te vinden. Deze berekening is opgenomen in een aparte veiligheidsparagraaf externe veiligheid welke is opgenomen in bijlage 11.

3.4 Geluidhinder

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

Binnen dit plangebied wordt alleen aandacht besteed aan wegverkeerslawaaai.

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

Wettelijk kader

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

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

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaai een *voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)*. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB(A) mag worden afgetrokken voor wegen in binnenstedelijk gebied. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet door het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden toegekend. De maximale ontheffingswaarde bedraagt daarbij 65 dB(A).

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

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

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

Uitgangspunten

Het bestemmingsplangebied Schalkwijkerweg staat onder akoestische invloed van de Europaweg, Belgiëlaan, Engelandlaan, Zwemmerslaan, Noord- en Zuid Schalkwijkerweg

en de in de gemeente Haarlemmermeer gelegen Cruquiusdijk en Cruquiusweg. De Cruquiusweg heeft met 4 rijstroken in buitenstedelijk gebied een zone van 400 meter. Een deel van deze zone ligt in het plangebied.

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

Tabel 1: intensiteiten in motorvoertuigen per maatgevend uur.

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

De categorie-indeling is als volgt:

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

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

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

Onderzoek

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

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

Akoestisch onderzoek is ook uitgevoerd voor het gebied met wijzigingsbevoegdheid 4, waarbinnen het onder andere mogelijk is woonschepen aan te meren en waterwoningen te realiseren. Woonschepen zijn volgens de Wet Geluidhinder overigens geen geluidsgevoelige bestemming. Nagegaan is wat de geluidbelasting is ter hoogte van de bestaande oevers van de Schouwbroekerplas. De locatie ligt binnen de geluidzone van de Europaweg (Schalkwijkerbrug). De verkeersgegevens zijn afkomstig van de verkeersmilieukaart variant HVVP 2010.

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

3.5 Milieuzonering

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

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

Zones/gebiedstypen

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

Zonering van bedrijven in het plangebied

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

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

Naam	Adres	Categorie	Soort bedrijf
De Haarlemsche Jachtwerf	Zuid Schalkwijkerweg 39-40	3	Jachtwerf
Klomp	Zuid Schalkwijkerweg 33	3	Jachtwerf
SV United/ Davo	Zuid Schalkwijkerweg 35-1	3	Sportterrein
Beenders	Zuid Schalkwijkerweg 50a	3	Jachtwerf

v.d. Nes	Zuid Schalkwijkerweg 51	3	Rundveehouderij
Tjaden	Zuid Schalkwijkerweg 58	3	Adviesbureau

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

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

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

3.6 Luchthavenindelingbesluit

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

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

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

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

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

3.7 Ondergrondse infrastructuur

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

Op basis van de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” (1984) van het ministerie van VROM dienen aan weerszijden van de gasleiding veiligheidsafstanden aangehouden te worden. Bij veiligheidsafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden. Het streven dient er op gericht te zijn om ten opzichte van gevoelige functies (functies die voorzien in het regelmatig verblijf van personen) minimaal de toetsingsafstand aan te houden. Voor de leiding van de Gasunie geldt een aan te houden toetsingsafstand van 30 meter. Planologische, technische en economische overwegingen kunnen echter leiden tot het aanhouden van kleinere afstanden. In ieder geval dient de minimale bebouwingsafstand aangehouden te worden. Ten opzichte van de aardgastransportleiding (diameter 12”, ontwerpdruk 39,9 bar) dient een minimale bebouwingsafstand van 14 meter aangehouden te worden tot gevoelige bestemmingen. Gezien de aard van de toegestane bestemmingen die in de omgeving van de gasleiding mogelijk worden gemaakt, wordt hieraan voldaan.

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

4 BELEIDSKADERS

4.1 Structuurplan Haarlem 2020

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

Relevant voor het plangebied zijn de volgende aspecten.

Schouwbroekerplas

De Schouwbroekerplas is een zoekgebied voor “wonen op het water”. Gedacht wordt hier aan waterwoningen (max. 18) en woningen(max. 2). De noordelijke oevers van de Schouwbroekerplas zijn voorts aangewezen als zoekgebied voor een kleine (seizoensgebonden) stadscamping. Een dergelijke voorziening voorziet in de behoefte naar meer verblijfsaccommodatie voor toeristen. Dit is wenselijk in het kader van het speerpunt “versterken van de culturele en toeristische wervingskracht”.

Volkstuinen

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

Verenigde Polders

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

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

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

Zicht op het Spaarne / Woonboten

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

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

Oevertoegankelijkheid en watergerichte functies

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

4.2 Strategisch groenproject Haarlemmermeer Groen – project Ringvaart-west

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

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

4.3 Landschapbeheersplan “Verenigde Polders”, actualisatie

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

Het is de bedoeling dat ten behoeve van de openheid van het landschap, het agrarisch beheer in de Verenigde Polders wordt voortgezet. De aanwezigheid van vee in de wei is een belangrijke visuele kwaliteit die behouden dient te blijven. Daarnaast is het wenselijk om beperkt recreatief medegebruik en natuurontwikkeling in de toekomst verder vorm te geven.

Het bevorderen van een goed landschapsbeheer, het behouden van waardevolle elementen in het landschap, het terugdringen van thans aanwezige ongewenste bebouwing en gebruik, en het tegen gaan van ongebreidelde nieuwbouw is van groot belang om de gewaardeerde landelijke kwaliteit te waarborgen.

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

4.4 Beleidsvisie Schalkwijkerweg

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

4.5 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+, actualisatie

Relevant voor het plangebied zijn de volgende aspecten:

Schouwbroekerplas

Nadere uitwerking van de plannen zoals opgenomen in het Spaarneplan heeft plaatsgevonden in de vorm van een gebiedsvisie. Het terrein is gedeeltelijk afgesloten. In 2000 heeft een integraal bodemonderzoek plaatsgevonden. Daarbij is verontreiniging

geconstateerd. Alvorens tot verdere ontwikkeling van de locatie te besluiten is nadere bepaling van de omvang van de verontreiniging en onderzoek naar eventuele saneringsmogelijkheden noodzakelijk.

4.6 Recreatienota Haarlem, Spaarneplan en Nota Ruimte voor Sport

Op het schaalniveau van de stad Haarlem vormen de Verenigde Polders een onderdeel van de zogenaamde Groene Zoom. Hiermee wordt de aaneenschakeling van de recreatieve gebieden Zuiderpolder, Poelpolder, Meerwijkplas, Molenplas en Verenigde Polders bedoeld. In de Recreatienota Haarlem wordt de Groene Zoom beschouwd als een stadsdeelloverschrijdend Recreatief Concentratie Gebied. De Groene Zoom kent een goed ontwikkeld (regionaal) recreatief fietspadennet, maar een dergelijk ontwikkeld voetpadenstelsel ontbreekt nog. In de strook langs de Betuwelaan zullen de recreatieve mogelijkheden worden uitgebreid zodat men vanuit Molenwijk een beter zicht kan hebben op de verenigde Polders.

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

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

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

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

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

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

4.7 Integraal Waterplan Haarlem

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door verandering van het klimaat stijgt de zeespiegel en wordt de komende decennia meer en intensievere neerslag verwacht. Indien bij verstedelijking het verhard oppervlak toeneemt, krijgt water niet meer de kans om in de bodem te infiltreren. Dit kan leiden tot verdroging van de bodem of, bij veengebieden, tot bodemdaling als gevolg van inklinking van veen. Enerzijds is het van belang dat het watersysteem in de toekomst voldoende bergingscapaciteit heeft om de gevolgen van klimaatsverandering op te kunnen vangen. De waterbeheerders dragen de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat het watersysteem wat dit betreft op orde is en aan bepaalde eisen voldoet. Anderzijds zal bij verdere verstedelijking als uitgangspunt worden gehanteerd dat waterneutraal gebouwd wordt. Hierbij moet gedacht worden aan het treffen van maatregelen ter voorkoming van waterafvoer (bijvoorbeeld door het realiseren van grasdaken of bouwtechnische berging), aan het benutten van regenwater in een grijswatercircuit en aan het infiltreren van water in de bodem. Voor zover deze maatregelen niet afdoende zijn, zal de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd moeten worden in de vorm van open water. De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hanteren daarbij de regel dat 15% van de toename aan verharding als open water wordt gerealiseerd. De visie van Haarlem op de toekomstige waterstructuur van Schalkwijk is beschreven in het ontwerp Masterplan Water Schalkwijk 2000+ en het Integraal waterplan Haarlem.

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

4.8 Samenvatting beleidsuitgangspunten

- De Schouwbroekerplas is een zoeklocatie voor wonen op het water. De oevers kunnen ingezet worden voor recreatieve functies. Onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden is in verband met de geconstateerde verontreiniging noodzakelijk;
- Uitgangspunt voor de Verenigde Polders is behoud en versterken van de openheid. Het beleid ten aanzien van de graslanden is dat het gebruik hiervan weide moet blijven. Daarnaast is dit veenweidegebied zoekgebied voor waterberging.
- De in het plangebied aanwezige volkstuinten blijven behouden;
- De Spaarne-oevers hebben een hoge recreatieve waarde. Voor de beleving van het Spaarne zijn doorkijkmogelijkheden vanaf de oever van groot belang. Bij woonboten is duidelijkheid omtrent de gebruiksmogelijkheden van de oevers nodig (erfbebouwing, beplanting). De recreatieve waarde van de Spaarne-oevers kan verder vergroot worden door het realiseren van bijvoorbeeld een horecavoorziening;
- Sportvoorzieningen hebben een brede maatschappelijke functie;

5 VISIE OP HET PLANGEBIED

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

5.1 Verenigde Polders: ontwikkeling van brede natuur

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

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

De recreatieve doelstellingen kunnen worden gerealiseerd door het inrichten voor recreatieve doeleinden van de strook langs de Betuwelaan met een voetpad en zitbanken.

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

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

5.2 **Bebouwing langs de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg**

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

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

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

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

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

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

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

Bij herontwikkeling wordt het accent gelegd op een woonmilieu, passend in het buitengebied en waarvan de uitstraling aansluit bij het industriële verleden. Voorts is het wenselijk het Jaagpad in zuidelijke richting door te trekken zodat een verbinding ontstaat tussen de oostelijke Spaarneoever en de noordelijke oever van de

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

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

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

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

5.3 Schouwbroekerplas en omgeving

Uitgangspunt is de ruimtelijke kwaliteiten van de Schouwbroekerplas en de directe omgeving veilig te stellen met aandacht voor groen, ruimte en recreatie. Er zal slechts beperkt ruimte zijn voor woonvormen. Gedacht wordt aan het creëren van ligplaatsen voor drijvende waterwoningen. Het Spaarneplan biedt aanknopingspunten voor de na te streven beeldkwaliteit. Rekening houdend met het karakter van de Groene Zoom mogen in het gebied maximaal 20 woonobjecten gecreëerd worden, bestaande uit drijvende waterwoningen en maximaal twee grondgebonden woningen. De benodigde parkeerplaatsen bij de ligplaatsen voor drijvende waterwoningen in de vaart mogen op maaiveldniveau worden opgelost, het parkeren bij de drijvende waterwoningen in de plas dient in pandig te worden opgelost. Het gebied kan worden ontsloten via de Noord- en de Zuid-Schalkwijkerweg.

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

Een ontwikkeling van de Schouwbroekerplas e.o. is niet zondermeer mogelijk. De (aanpak van de) aanwezige bodemverontreiniging is bepalend voor de wijze waarop het gebied heringericht kan worden. Met name aan het gebruik van de oevers zal in dit kader aandacht besteed moeten worden. Daarbij dient het te dempen oppervlak geheel te worden gecompenseerd. Daarnaast zal 15% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd moeten worden in de vorm van oppervlaktewater.

Vanaf de Schouwbroekerbrug is molen de Eenhoorn niet meer zichtbaar door hoogopgaande beplanting. Aangezien het hier gaat om een rijksmonument met cultuurhistorische waarde, is het voor wat betreft de zichtbaarheid van de molen gewenst om vanuit zuidelijke richting zichtlijnen te creëren. Wanneer gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid is nader onderzoek verplicht in het kader van de Flora- en Faunawet.

Tijdens de opstelling van dit bestemmingsplan is een gebiedsvisie opgesteld voor dit gebied. In deze gebiedsvisie wordt inzicht gegeven in alle randvoorwaarden die van invloed zijn op het gebied, in de kansen en risico's van verschillende ontwikkelmogelijkheden en in de kosten en opbrengsten. Deze gebiedsvisie is in deze fase van het bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Daarom is uitgangspunt dat de bestaande situatie positief bestemd wordt. Alle beoogde ontwikkelingen worden planologisch niet onmogelijk gemaakt. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

5.4 Spaarne-oevers

Voor stedelingen blijft het van groot belang om te kunnen recreëren in en nabij de stad. De recreatieve waarde van de Spaarne-oevers wordt in navolging op diverse beleidsdocumenten ook in dit bestemmingsplan onderschreven. Verschillende aspecten kunnen bijdragen aan het versterken van de recreatieve functie van de Spaarne-oevers. Het in stand houden en daar waar mogelijk doortrekken van het Jaagpad is uitgangspunt. Verder is het van belang doorzichten te creëren vanaf het Jaagpad en/of de Schalkwijkerweg naar het Spaarne. Bij herontwikkeling van aan het Spaarne gelegen locaties zal dit dan ook uitgangspunt zijn. In het Structuurplan zijn oplossingen

aangedragen voor het herstellen van het zicht op het Spaarne, daar waar woonschepen dicht op elkaar liggen. Een bij het gebied passende erfbebouwingsregeling is om die reden nodig, alsmede flexibiliteit om woonschepen enkele meters te verschuiven voor zover daar tenminste ruimte voor is. Uitgangspunt is dus de vergunde situatie ten aanzien van de woonschepen te respecteren, maar in het kader van het bestemmingsplan wel flexibiliteit te bieden ten aanzien van de exacte situering.

Tot slot kan de recreatieve potentie van de Spaarne-oeveren versterkt worden door het realiseren van voorzieningen die de dagrecreatie ondersteunen. Dit past met name in de visie van het Spaarneplan. Concreet wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden voor een horecavoorziening op de hoek Belgiëlaan / Noord-Schalkwijkerweg. Of de omgeving van de Schouwbroekerplas geschikt is voor recreatieve voorzieningen is nader onderzocht in de gebiedsvisie die nog niet is vastgesteld.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

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

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

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

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

6.2 Bestemmingen

Bestemming Woondoeleinden, art.5

Bouwblokken waar alleen de woonfunctie beoogd wordt zijn bestemd als

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

Onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) is binnen de bestemming Woondoeleinden beroepsuitoefening aan huis toegestaan. Voor het adres Zuid Schalkwijkerweg 8a is dit percentage verruimd aangezien het bestemmingsplan dat vigerend was ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan, voor dergelijke activiteiten al meer ruimte bood. Op de plankaart is voor dit perceel de aanduiding atelier opgenomen.

Uitbreiding van de woning

Bouwaanvragen voor het aanpassen van bestaande woningen hebben veelal betrekking op het uitbreiden van het woonoppervlak. Wensen om de woning uit te breiden hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen de deur uit, hoger inkomen, pensionering), het ouder worden van de woning, en zelfs met maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouders in huis te nemen.

Het bestemmingsplan voorziet in het algemeen in het vergroten van het oppervlak van de bestaande woningen. De bij de beleidsvisie voor de Schalkwijkerweg (ROS/2001/240) opgenomen voorschriften voor woonbebouwing zijn hierbij leidend geweest.

Aan huis gebonden beroepen

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

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

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

Bestemming Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden), art. 7

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

Bestemming Woonschepenligplaatszone (WsL), art. 8

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

Bestemming Molen (Ml), art. 9

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

Bestemming Erf (E), art. 10

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

Bestemming Tuin (T), art. 11

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

Landschappelijke Doeleinden

In het bestemmingsplan zijn twee varianten voor de bestemming *landschappelijke doeleinden* aangehouden. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat zich in het

veenweidegebied gronden bevinden die een verschillend karakter hebben en daardoor vragen om verschillende vormen van bescherming of gebruik.

Bestemming Landschappelijke doeleinden, Weide (Lw), art 12

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

De gronden mogen worden gebruikt voor het weiden van vee.

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

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

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

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

Bestemming Agrarische doeleinden (A), art. 14

Deze bestemming is opgenomen voor het agrarische bedrijf, gelegen aan de Zuid-Schalkwijkerweg 51. Het betreffende perceel mag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering tot 85% bebouwd worden, waarbij onder andere het oprichten van een mestsilo is toegestaan.

Bestemming Agrarische doeleinden, bedrijfswoning (Abw), art. 15

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

Recreatieve Doeleinden

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

Bestemming Recreatieve doeleinden, sportterrein (Rs), art. 16

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

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

Bestemming Recreatieve doeleinden, volkstuin (Rv), art. 17

Onder deze bestemming vallen de in het plangebied gelegen kweek- en volkstuinen. Op deze gronden zijn bouwwerken toegestaan, mits deze gelieerd zijn aan en ten dienste zijn van het gebruik van de gronden als kweek- en/of volkstuin. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan kassen. Rekening houdend met het kleinschalige karakter van de volkstuinen is de hoogte van dergelijke bouwwerken vastgesteld op 1 meter. Bebouwing van een perceel van 300 m², bijvoorbeeld ten behoeve van een tuinhuisje en een kasje, is toegestaan tot een oppervlak van maximaal ieder 25 m². Bij kleinere percelen daalt de oppervlakte verhoudingsgewijs.

Bestemming Recreatieve doeleinden, clubgebouw (Rc), art. 18

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

Bestemming Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw), art. 19

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

Bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt), art. 20

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

Bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf (Bho), art. 21

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

Bestemming Gemengde Doeleinden (Ga, Gb), art. 22

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

Bestemming Horecadoeleinden (H), art. 23

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

Bestemming Water (W), art. 24

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

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

Bestemming Groenvoorzieningen (G), art. 25

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

Bestemming Verkeersdoeleinden- en verblijfsgebied (V), art. 26

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

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

Dubbelbestemming Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden, art 27

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

Dubbelbestemming Waterleiding, art. 28

Voor de gronden met de dubbelbestemming "waterleiding" dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden voor diverse, in de voorschriften nader omschreven werkzaamheden. Een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders pas genomen nadat een afweging is

gemaakt op basis van het advies van de beheerder van de betreffende leiding. De beheerder dient in de gelegenheid te worden gesteld om aan te geven of de bedoelde werkzaamheden schade aan kunnen richten aan de leiding en of de belangen in verband met de leiding in het geding kunnen komen.

Dubbelbestemming Waterkering, art. 29

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

Uitwerkingsgebied, art. 30

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

Uit oogpunt van recreatie is het wenselijk het Jaagpad door te trekken in zuidelijke richting en een verbinding te maken met het zuidelijk deel van de Zuid Schalkwijkerweg richting molen De Hommel. Voorwaarden zijn o.a. opgenomen met betrekking tot goot- en nokhoogte van de bebouwing

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

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

Binnen het uitwerkingsgebied mogen de bestemmingen “woondoeleinden”, “tuin”, “verkeers- en verblijfsgebied”, “landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden”,

“groenvoorzieningen” en “water” terug komen en moeten de dubbelbestemmingen “aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden” en “waterkering” terugkomen.

Wijzigingsbevoegdheden (W 1,2,3,4), art. 31 t/m 34

Jachtwerf

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

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

Om die reden is in het bestemmingsplan een gedeeltelijke functiewijziging mogelijk gemaakt. Als randvoorwaarde voor herontwikkeling is opgenomen dat de vrijkomende gronden ingericht worden ten behoeve van (watergebonden) woningen rekening houdend met het totale bebouwingspercentage. Hiermee samenhangend zijn ook de bestemmingen “erf”, “water” en “verkeersdoeleinden en verblijfsgebied” toegestaan.

Om ervoor te zorgen dat het bebouwd oppervlak bij herontwikkeling niet toeneemt, is op de plankaart het maximale bebouwingspercentage vastgesteld. Uitgangspunt is ook dat parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd worden. De normen uit de Haarlemse Bouwverordening zijn leidend. Indien herinrichting van het terrein aan de orde is, is het in navolging op het Spaarneplan de bedoeling om een doorzicht te creëren vanaf de Zuid Schalkwijkerweg naar het Spaarne.

Davo-terrein

Het terrein heeft conform het huidige gebruik een bestemming Bedrijfsdoeleinden, hoveniersbedrijf voorzien van een aanduiding waardoor wonen is uitgesloten. Bij beëindiging van deze functie is het wenselijk om hier ook watergebonden bedrijvigheid te realiseren. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijfsdoeleinden, watersport opgenomen.

Agrarisch bedrijf

In het verlengde van de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming Landschappelijke Doeleinden, weide te wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, kan in het bestemmingsplan het agrarische bouwperceel gewijzigd worden ten behoeve van een reguliere woonfunctie. Mocht namelijk sprake zijn van bedrijfsbeëindiging dan is het niet aannemelijk dat op het agrarische bouwperceel nog sprake kan zijn van een agrarisch bedrijf, zonder bijbehorend weiland. Voor het bestemmingsplan is dit in ieder geval geen uitgangspunt.

Schouwbroekerplas

Conform de ontwikkelvisie voor de Schouwbroekerplas biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om deze voormalige zandwinput her in te richten in de eerste plaats ten behoeve van vormen van recreatie en natuur, met een bescheiden programma van bepaalde woonvormen . Een herinrichting van de plas zelf door middel van gedeeltelijke demping behoort tot de mogelijkheden. Wel zal het gedempte wateroppervlak gecompenseerd moeten worden.

Alvorens gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid is een zorgvuldige onderbouwing nodig van de financiële en milieutechnische haalbaarheid. De vervuiling is bepalend voor de wijze waarop het gebied ingericht en ontwikkeld kan worden.

Indien kwetsbare en beperkt kwetsbare functies geprojecteerd worden binnen de 150 meter contour rond het LPG-vulpunt, dient het groepsrisico bepaald te worden en dient verantwoord te worden of een toename van het risico aanvaardbaar is.

Concrete randvoorwaarden voor een eventuele ontwikkeling zijn opgenomen in de voorschriften.

Aanlegvergunningenstelsel

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

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

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

6.3 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen

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

Voorgevelrooilijn

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

Goothoogte en bouwhoogte

Een op de plankaart opgenomen goothoogte houdt in dat boven de op de plankaart aangegeven hoogte nog een dak geplaatst mag worden, onder een in de voorschriften aangegeven hellingshoek. Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn

stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen. Bij bouwaanvragen zal de gemeentelijke commissie Welstand en Monumenten een welstandstoets uitvoeren. Daar waar binnen één bouwblok sprake is van verschillende maximale goothoogten, bijvoorbeeld omdat een voormalige stal is omgebouwd tot woning, is een hoogtescheidingslijn opgenomen. Op de plankaart is dit het geval bij de Zuid-Schalkwijkerweg 47.

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

Rijksmonumenten

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

Molenbiotoop

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

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

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

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

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

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

7.2. Overleg hoogheemraadschap van Rijnland, watertoets

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

7.3 Inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg

Het voorontwerp bestemmingsplan “Schalkwijkerweg” is op 23 september 2005 ter inzage gelegd. De ter inzage legging van het voorontwerp is in de plaatselijke nieuwsbladen gepubliceerd. Tot en met 4 november 2005 heeft een ieder de gelegenheid gehad schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerp in te dienen. De ingediende schriftelijke inspraakreacties en de gemeentelijke reacties daarop worden behandeld in bijlage 7 en 8.

7.4 Wettelijk vooroverleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Vanaf 10 augustus 2005 is het voorontwerp bestemmingsplan “Schalkwijkerweg” voorgelegd aan de deelnemers van het wettelijk vooroverleg, met het verzoek te reageren voor 12 oktober 2005. In bijlage 5 is een lijst met de deelnemers van het wettelijk vooroverleg opgenomen. De binnengekomen reacties in het kader van dit wettelijk vooroverleg, alsmede de gemeentelijke reacties hierop zijn weergegeven in bijlagen 9 en 10.

7.5 Zienswijzen

In het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 113 zienswijzen ingebracht welke in de bijlagen zijn opgenomen. De verwerking van deze

zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota welke is bijgevoegd bij het vaststellingsbesluit dat bij dit bestemmingsplan hoort.

7.6 Economische uitvoerbaarheid

Ontwikkelingen van particulieren komen voor rekening van de ontwikkelende partij, uiteraard binnen de randvoorwaarden die dit bestemmingsplan daarvoor stelt. De eventuele ontwikkeling van de Schouwbroekerplas dient nader onderbouwd te worden. Zonder onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid is er geen aanleiding om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

7.7 Handhaving

Met dit plan wordt een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid geformuleerd. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat er door haar zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

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

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

Naast zaken die voldoende prioriteit hebben om het direct inzetten van capaciteit te rechtvaardigen pakt de gemeente ook een aantal zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak. Een groot deel van bestemmingsplan Schalkwijkerweg behoort tot het groene

buitengebied. Overtredingen in dit gebied scoren op basis van de prioriteitenladder vaak zo hoog dat er daadwerkelijk tegen opgetreden wordt.

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

INHOUDSOPGAVE

I.	Algemene bepalingen	Pagina
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 4	Zonering	8
II.	Bestemmingsbepalingen	
Artikel 5	Woondoeleinden (W)	9
Artikel 6	Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp)	11
Artikel 7	Woondoeleinden/Maatschappelijke doeleinden (Wm)	12
Artikel 8	Woonschepenligplaats,zone (Wsl)	13
Artikel 9	Molen (Ml)	15
Artikel 10	Erf (E)	16
Artikel 11	Tuin	18
Artikel 12	Landschappelijke doeleinden, weide (Lw)	19
Artikel 13	Landschappelijke doeleinden , recreatieve waarden (Lr)	21
Artikel 14	Agrarische doeleinden (A)	24
Artikel 15	Agrarische doeleinden , bedrijfswoning(Abw)	26
Artikel 16	Recreatieve doeleinden, sportterrein (Rs)	28
Artikel 17	Recreatieve doeleinden, volkstuin (Rv)	30
Artikel 18	Recreatieve doeleinden, clubgebouw (Rc)	31
Artikel 19	Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw)	32
Artikel 20	Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt)	34
Artikel 21	Bedrijfsdoeleinden, Hoveniersbedrijf(Bho)	35
Artikel 22	Gemengde doeleinden (Ga)(Gb)	37
Artikel 23	Horecadoeleinden (H)	39
Artikel 24	Water (Wa)	40
Artikel 25	Groenvoorzieningen (G)	41
Artikel 26	Verkeersdoeleinden en verblijfsgebied (V)	42
Artikel 27	Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden	43
Artikel 28	Waterleiding	45
Artikel 29	Waterkering(Wk)	47
Artikel 30	Uitwerkingsgebied (U)	48
Artikel 31	Wijzigingsbevoegdheid (W1)	50
Artikel 32	Wijzigingsbevoegdheid (W2)	50
Artikel 33	Wijzigingsbevoegdheid (W3)	51
Artikel 34	Wijzigingsbevoegdheid (W4)	51
III.	Bijzondere bepalingen	
Artikel 35	Bijzondere vrijstellingen	53
Artikel 36	Overgangsbepalingen	53
Artikel 37	Slotbepaling	54
Bijlagen:		
Bijlage 1: Zoneringslijst		
Bijlage 2 Ruimtelijke randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid(W1)		
STZ/RP	december 2009	

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

I. DEFINITIES:

1. Aanbouw:

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

2. Aan huis verbonden beroep:

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

3. Achtergevelrooilijn:

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

4. Agrarisch bedrijf:

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

5. Ambachtelijk bedrijf:

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

6. Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

7. Antenne-installatie:

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

8. Archeologische waarden:

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

9. Bebouwing:

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

10. Bebouwingsgrens:

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

11. Bebouwingspercentage:

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

12. Bebouwingsvlak:

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

13. Bedrijfsactiviteit:

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

14. Bedrijfsgebouw:

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

15. Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

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

16. Bedrijfswoning/dienstwoning:

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

17. Begane grond:

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

18. Beroepsuitoefening aan huis:

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

19. Bestaand gebruik cq bouwwerk:

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

20. Bestemmingsgrens:

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

21. Bestemmingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

22. Bouwen:

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

23. Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

24. Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

25. Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

26. Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

27. Bruto vloeroppervlak:

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

28. Bijgebouw:

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

29. Cafeteria/snackbar:

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

30. Cultuurhistorische waarde:

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

31. Dancing/discotheek:

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

32. Detailhandel:

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

33. Drijvende woning:

Een zich op het water bevindend woonobject dat niet door zijn constructie met de grond is verbonden en dat voortdurend dient als woning.

34. Erfafscheiding:

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

35. Erotisch getinte vermaakfunctie:

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

36. Gebouw:

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

37. Hoofdgebouw:

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

38. Hoogte:

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

39. Horeca 1:

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

40. Horeca 2:

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

41. Horecabedrijf:

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

42. Hoveniersbedrijf:

Een bedrijf waarin uitsluitend of in hoofdzaak voor derden een of meer van de navolgende werkzaamheden wordt verricht:

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

Onder hoveniersbedrijf wordt niet verstaan:

- Een onderneming die zich uitsluitend of in hoofdzaak bezighoudt met voorbereidende grondwerkzaamheden;
- Een detailhandel in tuin- en/of kweekprodukten.

43. Jachthaven:

Lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen

44. Jachtwerf:

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

45. Kampeermiddel:

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

46. Kap:

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

47. Kas:

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

48. Landschappelijke waarde:

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

49. Ligplaats:

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

50. Maaiveld:

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

51. Maatschappelijke voorzieningen:

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

52. Molen:

Inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

53. Molenbiiotoop:

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

54. Monument:

Een aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.

55. Natuurwaarden:

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

56. Patio:

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

57. Peil:

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

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

58. Plan:

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

59. Plankaart:

De plankaart van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

60. Prostitutie:

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

61. Raamprostitutie:

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

62. Recreatiewoning:

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

63. 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.

64. Seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

65. Thuisprostitutie:

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).

66. Verkooppunt voor motorbrandstoffen:

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

67. Voorgevelrooilijn:

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

68. Voorzieningen van openbaar nut:

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

69. Vrij beroep:

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

70. Waterberging:

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

71. Waterwoning:

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

72. Wet:

De Wet op de Ruimtelijke Ordening.

73. Woning:

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

74. Woonschip:

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

75. Zoneringslijst:

De als bijlage opgenomen, bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

II. VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING:

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

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN**Lid 1:**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

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

b. de goothoogte van een bouwwerk:

Tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de voor-, zij- en achtergevels.

c. De inhoud van een bouwwerk:

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

d. De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

f. De oppervlakte van een bouwwerk:

Buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend

g. De hoogte van een windmolen:

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

h. De hoogte van een antenne-installatie:

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

i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:

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

Lid 2:

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

- a. Stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- b. Gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. Hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

Lid 3:

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

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 4: ZONERING

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

1. Categorieïndeling:

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

2. Vrijstelling:

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

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

HOOFDSTUK 2:

BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 5:

WOONDOELEINDEN (W)

Bestemming:

Lid 1:

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

- a. Wonen
- b. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².
- c. Indien voorzien van een aanduiding op de plankaart als atelier mag beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep worden uitgeoefend tot maximaal 70% van het brutovloeroppervlak van deze woning.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.
- d. Het overschrijden van het percentage genoemd onder lid 1 onder c.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. De goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven; de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter boven de aangegeven goothoogte.

- c. De dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°, met uitzondering van het op de plankaart aangegeven profiel 2. Indien op de plankaart een bouwhoogte is aangegeven is een plat dak toegestaan.
- d. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel (len) op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag (mogen) niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn;
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- f. Indien voorzien van een aanduiding op de plankaart mogen masten worden opgericht waarvan de hoogte eveneens op de plankaart is aangegeven.

Vrijstelling:

Lid 5:

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen om binnen de in lid 4 genoemde bebouwingscontouren een afwijkende vorm van afdekking aan te brengen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het aanbrengen van dakkapellen in de goot mits de breedte van een individuele dakkapel niet groter is dan 5 meter en de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen in een dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de gehele dakvlakbreedte, gemeten ter plaatse van de goot.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een loggia in de goot . Lid 5b is van overeenkomstige toepassing.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een windturbine mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straatbeeld en mits de as van de turbine niet meer dan 2,5 meter boven de dakrand uitsteekt.
- e. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van vrijstelling voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwings- en landschappelijk beeld.

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

ARTIKEL 6: WOONDOELEINDEN, PARKEREN OP EIGEN TERREIN (Wp)

Bestemming: Lid 1:
De op de kaart voor Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Op de begane grond: parkeren.
Op de verdieping:
a. Wonen
b. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

Gebruiksverbod: Lid 2:
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: Lid 3:
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
b. Het gebruik van gronden in strijd met het dwarsprofiel zoals weergegeven op de plankaart;
c. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
d. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:
Op gronden met de bestemming Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein (Wp) mag op het parkeergedeelte van de begane grond niet gebouwd worden. Op de verdieping mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

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

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijkebepaling:

Lid 6:

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

ARTIKEL 7

WOONDOELEINDEN, maatschappelijke doeleinden(Wm)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden (Wm) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen, sociale, (para)-medische, culturele, educatieve, welzijns, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en kinderopvang en bijbehorende voorzieningen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

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

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

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

ARTIKEL 8:

WOONSCHEPENLIGPLAATS, zone (Wsl)

Bestemming:

Lid 1:

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

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

brutovloeroppervlak van het woonschip met een maximum van 50 m².

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

Gebruiksvoorschriften:

Lid 4:

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

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

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

Zone I:	8 ligplaatsen
Zone II:	11 ligplaatsen
Zone III:	10 ligplaatsen
Zone IV:	3 ligplaatsen
Zone V:	2 liplaatsen
Zone VI:	5 ligplaatsen
Zone VII:	2 ligplaatsen
Zone VIII:	1 ligplaats

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

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

ARTIKEL 9: MOLEN (MI)

Bestemming: **Lid 1:**
De op de kaart voor Molen (MI) aangewezen grond is uitsluitend bestemd voor een windmolen met cultuurhistorische- en landschappelijke waarden en de daaraan gekoppelde maatschappelijke en educatieve functies.

Gebruiksverbod: **Lid 2:**
Het is verboden om de voor Molen (MI) bestemde grond te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: **Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Molen (MI) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
a. Het gebruik van de molen en de omliggende gronden voor prostitutie en als seksinrichting;
b. Het gebruik van de molen en de omliggende gronden voor detailhandel.

Bebouwingsvoorschriften: **Lid 4:**
Op grond met de bestemming Molen (MI) mag uitsluitend een molen worden opgericht met een vlucht van resp. 17 meter (De Hommel) en 20 meter (De Eenhoorn).

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

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

ARTIKEL 10:**ERF (E)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Erf (E) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven, tuinen en (achter)paden, water, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing, alsmede parkeerplaatsen ten behoeve van deze hoofdbebouwing.

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

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

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. Aan- en uitbouwen mogen maximaal uit één bouwlaag bestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter mag bedragen;
- c. De bouwdiepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;

- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij op de plankaart specifiek een goot- en nokhoogte is aangegeven;
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bij-, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 50% met een maximum van 40 m².
- f. Wanneer op de plankaart specifiek een bebouwingspercentage is aangegeven mag dat percentage worden bebouwd.
- g. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mogen bedragen;
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

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

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

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

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

Adviesprocedure:

lid 6:

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

Vrijstelling:

lid 7:

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

Nadere eisen: **lid 8:**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, voor zover hoger dan 1 meter. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

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

ARTIKEL 11: **TUIN (T)**

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

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

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

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

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijks

onderhoud t.b.v. de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

Vrijstelling:

Lid 5:

a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 voor het oprichten van een speeltoestel en een kas of berging. De oppervlakte van de kas of berging mag maximaal 6 m² bedragen.

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

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

ARTIKEL 12:

LANDSCHAPPELIJKE DOELEINDEN, WEIDE (Lw)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

Aanlegvergunning:

lid 5:

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

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

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

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

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

Vrijstelling:

Lid 6:

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de aanleg van een voet- fiets- ruitepad ter verlenging van het bestaande Jaagpad zoals opgenomen onder de

bestemming Landschappelijke Doeleinden, recreatieve waarden ;

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

Procedurevoorschriften: Lid 7:

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

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:

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

ARTIKEL 13: LANDSCHAPPELIJKE DOELEINDEN, RECREATIEVE WAARDEN (Lr)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor landschappelijk ingericht terrein ten behoeve van extensieve recreatie met daarbij behorende andere bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen, duikers, bruggen, gemalen, strekdammen en aanlegsteigers, groenvoorzieningen, voet-, fiets- en ruiterspaden en sloopshellingen. Waar aangeduid op de plankaart mag een parkeerplaats worden aangelegd t.b.v. een woonschip. Eveneens waar aangeduid mogen oevervoorzieningen, waaronder mede begrepen zitbanken met een abri, worden aangebracht ten behoeve van een pontverbinding. Binnen deze bestemming mag water/moeras gerealiseerd worden mits de totale oppervlakte daarvan niet groter is dan drie hectare, tenzij middels een

verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart een groter oppervlak is toegestaan

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

1. Op gronden met de bestemming Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden (Lr) mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van :
 - a. de gronden gelegen bij de bestemming Woonschepenligplaats (Wsl) . Hier mag een fietsenberging worden opgericht van maximaal 6 m2 en een hoogte van maximaal 1.40 meter en daarnaast mag één bijgebouw worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - De breedte mag maximaal 3 meter bedragen
 - De oppervlakte mag maximaal 6 m2 bedragen
 - De hoogte mag maximaal 2.50 meter bedragen.
 - Voor zowel de fietsenberging als het bijgebouw geldt dat de plaatsing dient te geschieden binnen het verlengde van de zijkanten van het woonschip
 - b. Op lokaties aangeduid op de plankaart mogen recreatiewoningen worden opgericht tot een maximum van 30 m2 en een hoogte van 4 meter.
2. De hoogte van andere bouwwerken en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
3. de bouwhoogte van gemalen mag maximaal 3 meter bedragen en de oppervlakte maximaal 5 m2.

4. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 meter bedragen
5. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 2 meter bedragen
6. binnen de op de plankaart aangegeven zone mogen 2 afspuitplekken, een botenhijskraan en vlaggenmasten, waarvan de maximale hoogte 10 meter mag bedragen, worden opgericht.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

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

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

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

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

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

Vrijstelling:

Lid 6:

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

maximaal 12 m2 en een hoogte van 2.50 meter ipv een bijgebouw plus fietsenberging.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 voor het oprichten van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 meter.

Procedurevoorschriften:

Lid 7:

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 6 onder b nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 8:

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

ARTIKEL 14:

AGRARISCHE DOELEINDEN (A)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

- c. Het op de bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

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

Vrijstelling:

Lid 5:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 onder e voor een hoogte van maximaal 10 meter.

Procedurevoorschriften: Lid 6:

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

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 7:

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

ARTIKEL 15: AGRARISCHE DOELEINDEN, BEDRIJFSWONING (Abw)

Bestemming:

Lid 1:

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

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de plankaart aangegeven.
- c. De voorgevel van de gebouwen staat haaks of parallel op de weg en de nok staat in de lengterichting van het gebouw;

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

Vrijstelling:

Lid 5:

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

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

Procedurevoorschriften:

Lid 6:

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

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

gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 7:

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

ARTIKEL 16: RECREATIEVE DOELEINDEN, SPORTTERREIN (Rs)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

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

Aanlegvergunning:

Lid 5:

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

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

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

- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Vrijstelling:

Lid 6:

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 7:

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

ARTIKEL 17: RECREATIEVE DOELEINDEN, VOLKSTUIN (Rv)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

- a. Bouwwerken mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 1 meter en een maximaal oppervlak van 40 m²;
- b. Uitgaande van een volkstuin met een afmeting van 300 m² mag maximaal één tuinhuisje en één kasje worden gebouwd tot een maximum van ieder 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter, afgedekt met een hellend dak onder een hoek van minimaal 20°, . Bij volkstuinen met een kleiner oppervlak daalt het aantal m² bebouwing verhoudingsgewijs.

- c. Daar waar op de plankaart een bebouwingspercentage en hoogten zijn aangegeven mogen per bestemmingsvlak kassen worden opgericht en mag een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen en/of een gebouw ten behoeve van opslag, onderwijs en detailhandel worden gebouwd.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

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

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

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

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

Vrijstelling:

Lid 6:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 7:

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

ARTIKEL 18:

RECREATIEVE DOELEINDEN, CLUBGEBOUW (Rc)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

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

Vrijstelling:**Lid 5:**

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

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

ARTIKEL 19:**BEDRIJFSDOELEINDEN, WATERSPORT (Bw)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden, Watersport (Bw) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

1. bedrijven met een watergebonden karakter zoals een jachtwerf en/of jachthaven, bij deze bestemming behorende parkeervoorzieningen, sanitaire voorzieningen en aan het bedrijf gelieerde kantoren tot een maximum BrutoVloerOppervlak(BVO) van 10% van het totale BVO met inachtnaam van artikel 4 (Zonering).
2. ambachtelijke bedrijven mits het BVO niet meer dan 35% van het totale BVO bedraagt met inachtnaam van artikel 4.
3. Binnen de bestemming is het tevens toegestaan om een langzaamverkeersroute en parkeerplaatsen aan te leggen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

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

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

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

ARTIKEL 20:

BEDRIJFSDOELEINDEN, TANKSTATION (Bt)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

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

Vrijstelling:**Lid 5:**

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

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

ARTIKEL 21:**BEDRIJFSDOELEINDEN, Hoveniersbedrijf (Bho)****Bestemming:****Lid 1:**

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

van een hoveniersbedrijf, en de bij deze bestemming behorende parkeervoorzieningen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart aangegeven.
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan resp. 3 en 6 meter;
- d. Per bouwperceel mag een bedrijfswoning worden gebouwd tot een maximum van 200 m². De bouwvoorschriften van artikel 5 lid 4 zijn van overeenkomstige toepassing.
- e. In het geval dat de bedrijfswoning een geïntegreerd onderdeel uitmaakt van een bedrijfsgebouw mag de woonfunctie een maximaal oppervlak beslaan van 300 m². In dit geval zijn de bouwvoorschriften van dit artikel van toepassing.

- f. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- g. Op het perceel voorzien van een aanduiding is wonen uitgesloten en mag ondergeschikte detailhandel plaatsvinden

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

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

ARTIKEL 22:

GEMENGDE DOELEINDEN (Ga) (Gb)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gemengde Doeleinden (Ga):

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

Gemengde Doeleinden (Gb):

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

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

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafbepaling:

Lid 6:

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

ARTIKEL 23: HORECADOELEINDEN (H)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Horecadoeleinden (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven (zoals bedoeld onder de nr.39 van de begripsbepalingen) en de bij deze bestemming behorende parkeervoorzieningen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, mits het aantal van 50 m² niet wordt overschreden.
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart is aangegeven.
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Vrijstelling:**Lid 5:**

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

Strafrechtelijke bepaling:**Lid 6:**

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

ARTIKEL 24:**WATER (Wa)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Water (Wa) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor waterrecreatie, voor het verkeer te water, de waterberging met de daarbij behorende andere bouwwerken, zoals duikers, bruggen, gemalen, strekdammen, meerpalen, oeverbeschoeiingen, vlonders en steigers. Op de plankaart voorzien van een aanduiding mag een aanmeersteiger voor een pontverbinding worden aangelegd.

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

Het is verboden om de bestemming Water (Wa) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

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

- a. Het gebruik van deze bestemming als woonschepenligplaats.
- b. Het op deze bestemming aanwezig hebben van aan hun gebruik onttrokken vaartuigen
- c. Het gebruik van deze bestemming voor grond-, puin- en vuilstortingen.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

1. Op gronden met de bestemming Water (Wa) mogen andere bouwwerken worden opgericht met een maximale hoogte van 1 meter.
2. de bouwhoogte van gemalen mag maximaal 3 meter bedragen en de oppervlakte maximaal 5 m².
3. De bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 meter bedragen.
4. De bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 2 meter bedragen.

5. De lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag maximaal 5 meter bedragen.
6. De breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag maximaal 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen.
7. 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.
8. Aanlegsteigers die de in lid 5, 6 en 7 genoemde maten overschrijden zijn alleen mogelijk indien gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven zones.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

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

ARTIKEL 25:

GROENVOORZIENINGEN:

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

- a. Op gronden met de bestemming Groenvoorzieningen (G) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht te weten nutsgebouwtjes, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, zitbanken, picknicktafels, brugger, duikers, steigers, speeltoestellen en overige voorzieningen die behoren tot de bestemming.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter,.
- c. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied "archeologisch waardevol gebied" dient alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor) onderzoek.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

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

ARTIKEL 26:

VERKEERS – EN VERBLIJFSGEBIED (V)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

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

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

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

- a. Op gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied (V) mogen gebouwen worden opgericht zoals nutsgebouwtjes, gemalen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en andere bouwwerken. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.
- b. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied "archeologisch waardevol gebied" dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

Vrijstelling:**Lid 5:**

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

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

ARTIKEL 27:**AARDGASTRANSPORTLEIDING MET VEILIGHEIDSAFSTANDEN (Atr) (dubbelbestemming)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de plankaart voor Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden (Atr) aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor:

de aanleg en instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding (ontwerpdruk 39,9 bar) met een veiligheidsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Voorrangsbepaling:

Lid 3:

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen:

Lid 5:

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

Aanlegvergunning:

Lid 6:

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

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

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

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

Adviesprocedure:

Lid 7:

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:

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

ARTIKEL 28:

WATERLEIDING (Wle) (dubbelbestemming)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Voorrangsbepaling:

Lid 3:

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

**Bebouwingsvoorschriften
vanwege samenvallende
bestemmingen:**

Lid 5:

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

Aanlegvergunning:

Lid 6:

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

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

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

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

Adviesprocedure:

Lid 7:

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Waterleiding met veiligheidsafstanden (Wle) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:

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

ARTIKEL 29: WATERKERING (Wk)(dubbelbestemming)

Bestemming:

Lid 1:

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

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Vorrangsbepaling:

Lid 3:

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

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

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

Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen :

Lid 5:

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

Aanlegvergunning:

Lid 6:

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

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

- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

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

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

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

Adviesprocedure:

Lid 7:

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Waterkering (Wk) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.”.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:

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

ARTIKEL 30:

UITWERKINGSGEBIED (U)

Doeleindenomschrijving: Lid 1:

De op de plankaart voor Uitwerkingsgebied (U) aangewezen gronden zijn bestemd voor, zoals bedoeld in artikel 5,10,11, 24, 25, 26, 27, 29:

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

Uitwerkingsbepalingen:**Lid 2:**

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

- a. Ontwikkeling van dit gebied dient het landelijk karakter van de omgeving te respecteren
- b. Teneinde de openheid van het gebied te waarborgen is clustering van gebouwen uitgangspunt
- c. Er dient een openbare wandelroute te worden gerealiseerd langs het terrein als verbinding tussen de oostelijke Spaarneoever, de noordelijke oever van de Ringvaart en de Zuid-Schalkwijkerweg.
- d. Ter ondersteuning van de dagrecreatie is een kleinschalige horecavoorziening toegestaan.
- e. Parkeren dient binnen het uitwerkingsgebied inbandig te worden opgelost met inachtneming van de normen van de Haarlemse Bouwverordening.
- f. Ten opzichte van de bedrijfsmatige functie mag het aantal verkeersbewegingen op de Schalkwijkerweg niet toenemen.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 3:

- a. De nieuw te bebouwen oppervlakte bedraagt maximaal 1915 m²:
- b. De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter
- c. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter
- d. De woningen moeten worden afgedekt met een kap

1. .

- e. De bebouwingsvoorschriften opgenomen in het bestemmingsplan zijn van toepassing op de in lid 1 en lid 2 onder d. genoemde bestemmingen.

Procedure:**Lid 4:**

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

ARTIKEL 31:**WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W1)**

Bestemming:**Lid 1:**

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

Procedurevoorschriften:**Lid 2:**

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

ARTIKEL 32:**WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W2)****Bestemming:****Lid 1:**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Gemengde Doeleinden (Gb) waarvan het perceel voorzien is van een aanduiding wijzigen in Bedrijfsdoeleinden, watersport (Bw) met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage. De bepalingen van artikel 19 zijn van toepassing.

Procedurevoorschriften:**Lid 2:**

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

ARTIKEL 33: WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W3)

Bestemming:

Lid 1:

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

Procedurevoorschriften:

Lid 2:

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

ARTIKEL 34: WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (W4)

Bestemming:

Lid 1:

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

1. Veldonderzoek wordt gedaan naar bestaande flora en fauna.
2. Er dient een zichtlijn gecreëerd te worden vanaf de Schouwbroekerplas naar molen de Eenhoorn.
3. dempen van water ten behoeve van de herinrichting van de Schouwbroekerplas is toegestaan, mits het gedempte oppervlak elders in het peilgebied gecompenseerd wordt en onderdeel vormt van het boezemwaterstelsel;
4. 15% van de toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden in de vorm van oppervlaktewater, dat in verbinding staat met het boezemwaterstelsel.

5. in het gebied mogen maximaal 20 woonobjecten worden gecreëerd, waaronder drijvende waterwoningwoningen(maximaal 18) en woningen (maximaal 2).
6. voor het parkeren gelden de normen van de Haarlemse Bouwverordening
7. het gebied wordt ontsloten via de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg
8. Indien kwetsbare of beperkt kwetsbare functies worden toegevoegd binnen de op de plankaart aangegeven 150 meter contour van het groepsrisico, dient het groepsrisico bepaald te worden en dient verantwoord te worden of een toename van het risico aanvaardbaar is.
9. De functie en het karakter van het Jaagpad worden behouden.

Procedurevoorschriften: Lid 2:

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

HOOFDSTUK III: BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 35: BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. Het afwijken van de voorgeschreven maten (met uitzondering van de maten van woonschepen) ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. De bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m², respectievelijk 3.0 meter mogen bedragen;
 - c. De bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
 - d. Het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
 - e. Het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 - f. Het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. Aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwings- en landschappelijk beeld .
3. Bij gebruikmaking van de bijzondere vrijstellingen nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

ARTIKEL 36:

OVERGANGSBEPALINGEN

Bouwen:

Lid 1:

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

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. Uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot

bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan. Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens oteigening volgens de Wet.

Gebruik:

Lid 2:

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

ARTIKEL 38:

SLOTBEPALING

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