

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. K.W. Glas
Telefoon 5113544 E-mail: kglas@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2010/309030
Bijlagen a, b
B & W-vergadering van 7 september 2010

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro). Op grond van artikel 3, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het ontwerp vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken

B&W

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 met identificatienummer BP8080001, inclusief de verwerking van de ingekomen reacties in het kader van het vooroverleg en participatie;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13

Reg. Nummer: 2010/309030

1. Inleiding

Aanleiding:

Voor de locatie Marcelisvaartpad 13 te Haarlem is het initiatief genomen voor het ontwikkelen van de nieuwbouw van een woonhuis ter vervanging van de helft van een dubbel woonhuis. Het te vervangen woonhuis uit de 18^e eeuw vormt een bouwkundig geheel met het buurhuis van nummer 15, vroeger in gebruik als landarbeiderswoning behorende bij het landgoed Elswout. Omdat de bestaande woning in feite niet meer op een redelijke wijze is op te waarden tot een woonhuis dat aan de huidige maatstaven voldoet, is een sloopvergunning aangevraagd en verstrekt om een vervangend nieuwbouwhuis binnen het bouwvlak op te richten.

Uit de bouwhistorische analyse en waardebeoordeling komt naar voren dat aan het woonhuis hoge monumentwaarden zijn toe te kennen die zeer beschermenswaardig zijn. In overleg met de eigenaren is vervolgens besloten het pand niet te slopen, maar er naast een nieuw woonhuis op te richten. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan Binnenduintrand noodzakelijk.

Procesverloop

Het college heeft op 15 juni 2010 ingestemd met het conceptontwerp. Het conceptontwerp is voor overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten, en aan de stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem.

Het ontwerpbestemmingsplan is de eerste formele stap in de bestemmingsplan-procedure.

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 met identificatienummer BP8080001, inclusief de verwerking van de ingekomen reacties in het kader van het vooroverleg en participatie;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

4. Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan draagt bij aan het behoud van het conceptmonument.

Op 15 januari 2008 heeft het college een plan van aanpak 'uitbreiding gemeentelijke monumentenlijst' vastgesteld. Het Marcelisvaartpad 13 staat op de bijbehorende conceptmonumentenlijst. In haar vergadering d.d. 21 augustus 2008 heeft de commissie Ontwikkeling zich uitgesproken tegen sloop van de woning. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk een nieuwe woning te realiseren waardoor de huidige woning niet hoeft plaats te maken voor nieuwbouw.

1.2 De ontwikkeling sluit aan bij de geldende ruimtelijke kaders van het gebied.
Het Marcellisvaartpad 13 ligt in het bestemmingsplan Binnenduinrand. Het bouwplan blijft zoveel mogelijk binnen de kaders van dit op 5 juli 2007 door de raad vastgestelde bestemmingsplan. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat geen woningen aan het gebied worden toegevoegd. De huidige woning verliest haar woonfunctie en wordt een bijgebouw.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.
De nieuwbouw is door zijn sobere, historiserende bouwstijl verwant aan de bestaande bebouwing. De woning bevindt zich ‘in de luwte’ van de bestaande bebouwingsconcentratie en tast de gewenste openheid van het landelijke gebied niet aan. Het bebouwingsoppervlak op het perceel blijft nagenoeg gelijk. Ter compensatie van de nieuw te bouwen woning worden de twee (oude) opstallen en twee niet-monumentale aanbouwen van de huidige woning gesloopt. Deze aanbouwen zijn in de bouwhistorische analyse van de woning als storend aangemerkt. Het bouwplan is daarmee een belangrijke verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.

1.4 De stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem heeft geparticipeerd.
Het conceptontwerp is voor een reactie aan de stichting opgestuurd. Er heeft een informatief overleg plaatsgevonden met de stichting. Haar reactie is verwerkt in bijlage 3 van de toelichting. De stichting stemt onder voorwaarden in met de ontwikkeling. Hieraan wordt grotendeels voldaan.

1.5 Er zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening twee wijzigingen aangebracht.
De ingediende reacties geven aanleiding tot bijstelling van het conceptontwerp.

- Paragraaf 4.3 van de toelichting is aangevuld naar aanleiding van een reactie van het Hoogheemraadschap.
- Bij de bestemming Wonen is aan de bouwregels een bepaling toegevoegd die het bebouwingsoppervlak maximeert. Dit is naar aanleiding van een reactie van de stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem.

1.6 De sloopvergunning is nog steeds van kracht.
Indien de initiatiefnemers niet via een herziening van het bestemmingsplan een nieuwe woning kunnen realiseren overwegen zij alsnog van de sloopvergunning gebruik te maken. Vanuit de gemeente is toegezegd de sloopvergunning niet in te trekken en de aanwijzing als gemeentelijk monument uit te stellen totdat er onherroepelijk is beslist op de bestemmingsplanwijziging.

2.1 Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.
Met de ontwikkelaar(s) is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.

- *Communicatie*
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in de stadskrant en de Staatscourant;
 - Aan betrokkenen (Bro-partners, etc.) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 met nr. BP8080001;
- b. verbeelding (plankaart).

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Marcelisvaartpad 13

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Tuin - 1	15
Artikel 4 Tuin - 2	17
Artikel 5 Water	19
Artikel 6 Wonen	21
Artikel 7 Waarde - Archeologie	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 8 Antidubbelregel	27
Artikel 9 Algemene procedureregels	29
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	33
Artikel 11 Overgangsbepalingen	33
Artikel 12 Slotbepaling	35

Regels

Bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (ontwerp)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw en uitbouw

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

1.2 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aan-huis-verbonden-beroep:

Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het brutovloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.5 achtergevelrooilijn:

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

1.6 ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.7 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 archeologische waarde:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.9 archeologisch waardevol gebied:

Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.10 archeologisch rapport:

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.11 archeologisch onderzoek:

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.12 archeologisch deskundige:

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.13 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of andere werken.

1.14 bebouwingspercentage:

Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.15 begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.16 bestaand bouwwerk:

Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestaand gebruik:

Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels

1.20 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwhoogte:

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.

1.24 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.

1.25 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk:

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

1.29 brutovloeroppervlak (bvo):

De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.30 bijgebouw:

Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.31 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.

1.32 dakkapel:

Een zich in de kap bevindende uitbouw omringd door dakbedekking.

1.33 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.

1.34 gebouw:

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

1.35 gemaal:

Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van water.

1.36 goothoogte

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 kampeermiddel:

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

1.39 kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.40 natuurwaarden:

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

1.41 overbouwning / onderdoorgang:

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.42 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

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

1.43 plan:

Het bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" van de gemeente Haarlem

1.44 plat dak:

Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.45 prostitutie:

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

1.46 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 erotische- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.48 verkooppunt van motorbrandstoffen:

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

1.49 voorgevelrooilijn:

De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.50 voorzieningen voor openbaar nut:

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

1.51 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.

1.52 wet:

De Wet ruimtelijke ordening.

1.53 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel of geveloptrekking als goothoogte aangemerkt;
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- g. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk;
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- 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 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. parkeren van motorvoertuigen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p) op de verbeelding.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2, sub a voor het oprichten van een erfafscheiding tot een maximale hoogte van 2 m;
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.3.1 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie;
 - de privacy van omwonenden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de

realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale
dagelijkse onderhoud:

- c. detailhandel.

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

4.2 Bouwregels

Bijgebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen bijgebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;

Kap

- c. boven de goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 - de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - de dakhelling niet minder bedraagt dan 15 graden en niet meer dan 45 graden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als (zelfstandige) woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterstaatkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. oevers;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken.

5.2 Bouwregels

Andere bouwwerken

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4;
- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Binnen het bouwvlak mag één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 400,0 m³;
- c. Het bouwvlak mag voor maximaal 100 m² worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

Kap

- f. boven de goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 - de maximale bebouwingshoogte 5,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - de dakhelling niet minder bedraagt dan 15 graden en niet meer dan 55 graden;

Dakkapellen

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen onder de volgende voorwaarden:
 - de dakkapel heeft een maximale breedte van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de desbetreffende gevel;
 - de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet worden geplaatst,
 - de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt ten minste 0,50 meter;
 - de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt ten minste 0,90 meter;
 - bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan 30% van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt dat er sprake moet zijn

van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding:

Categorie 4

zijn uitsluitend gebouwen of 'andere bouwwerken' toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of 'andere bouwwerken':

- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;

burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor gebouwen of 'andere bouwwerken' waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of 'andere bouwwerken' noodzakelijk zijn, die

- een totale oppervlakte hebben groter dan 2.500 m²;
- verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de aanvraag voor een bouwvergunning in behandeling wordt genomen, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

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

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Ontheffing van de bouwregels

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

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

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Het bepaalde in artikel 30.2 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

7.5 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
- het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies,

installaties of apparatuur.

Bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- volgens het regime van de categorie waarin zij vallen, niet aan de archeologische eisen hoeven te voldoen;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- het gewone onderhoud betreffen, met in begrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en van kabels en leidingen binnen bestaande tracés;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

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

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde- Archeologie toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

7.7 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 2.6 is de procedure van toepassing zoals bepaald in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.8 Specifieke procedureregels

Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, gelden in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functies, in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, in de derde plaats de dubbelbestemming Leiding - Gas en/of Leiding - Water en in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, is de procedure zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet van toepassing.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouw van bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
- f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden;
- f. bezonning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11 Overgangsbepalingen

11.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.3 Ontheffing overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Inhoudsopgave

Toelichting

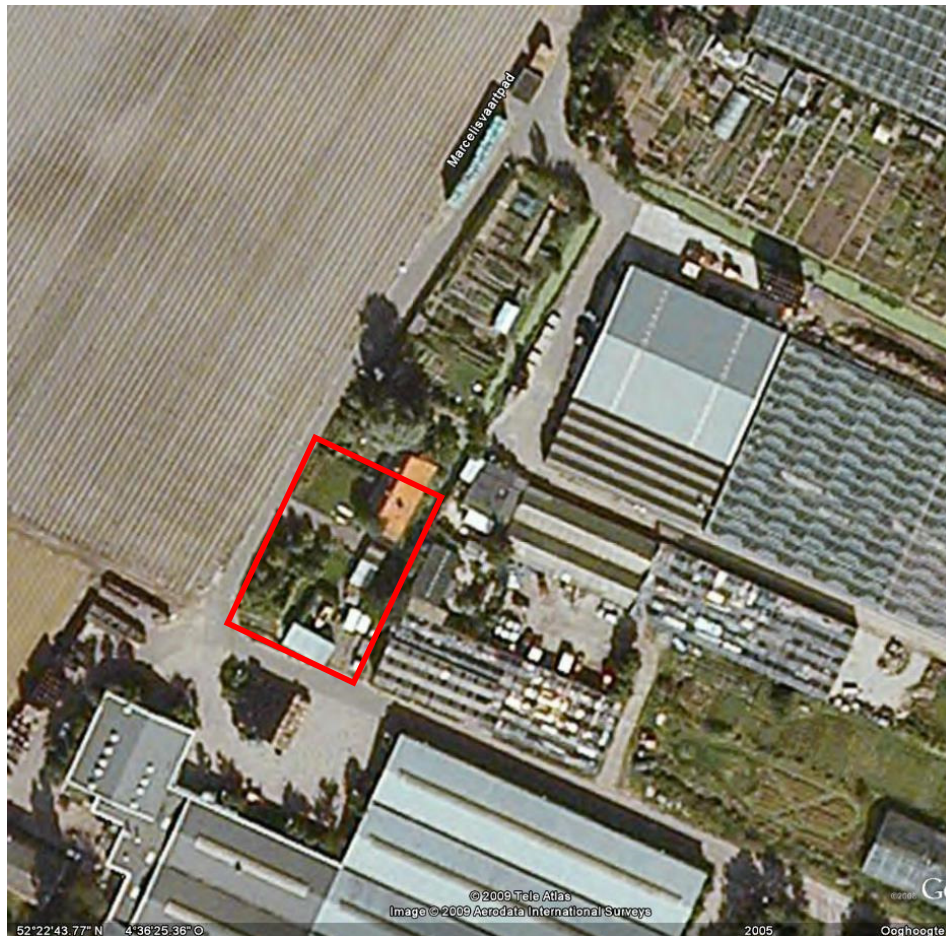
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Het plangebied	3
1.2 Aanleiding plan	3
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en gewenste ontwikkeling	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Gewenste ontwikkeling	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Relatie met de nieuwe Wro	7
3.2.2 Streekplan	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020	9
3.3.2 Bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1 Bodem en grondwater	11
4.2 Geluid	11
4.3 Waterhuishouding	11
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Cultuurhistorie / Archeologie	13
4.5.1 De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland	13
4.5.2 Beleidsnota Archeologie (2009)	13
4.5.3 Bouwhistorische analyse	13
4.6 Ecologie	14
4.6.1 Habitatrichtlijn / Vogelrichtlijn	14
4.6.2 Flora en faunawet	14
4.7 Duurzaam bouwen	14
4.8 Externe veiligheid	15
4.9 Belemmeringen	15
4.10 Verkeersaspecten	16
4.10.1 Verkeersaantrekkende werking	16
4.10.2 Parkeren	16
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	17
5.1 Het bouwplan	17
5.2 Beeldkwaliteit	17
5.2.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	17
5.2.2 De gemeentelijke Welstandsnota	18
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	19
6.1 Inleidende regels	19
6.2 Bestemmingsregels	19
6.3 Algemene regels	20
6.4 Overgangs- en regels	20
6.5 Hoofdopzet verbeelding	20

Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid, overleg en inspraak	21
7.1	Resultaten participatie	21
7.2	Uitkomst watertoets	21
7.3	Uitkomst overleg	21
7.4	Economische uitvoerbaarheid	21
7.5	Handhaving	22
Bijlagen bij de toelichting		23
Bijlage 1	Wateradvies	25
Bijlage 2	Reactie stichting WTG	27
Bijlage 3	Verwerking reacties stichting WTGH	29

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Het plangebied

De onderhavige planlocatie ligt in het bestemmingsplangebied “Binnenduinrand”. Binnen het bestemmingsplangebied Binnenduinrand wordt onderscheid gemaakt in drie plandelen; de planlocatie ligt in plandeel Midden (tussen de Vlaamseweg en de Marcelisvaart). Kenmerkend in dit plandeel zijn de grootste dieptewerking tussen stad en Elswout en het relatief ruime verkavelingspatroon. In het hart van dit plandeel bevindt zich een bebouwingscluster bestaande uit (rol)kassen, bedrijfsruimten en enkele bedrijfswoningen. De te vervangen woning ligt op de westflank van de bebouwingscluster aan het Marcelisvaartpad (afb. 1)



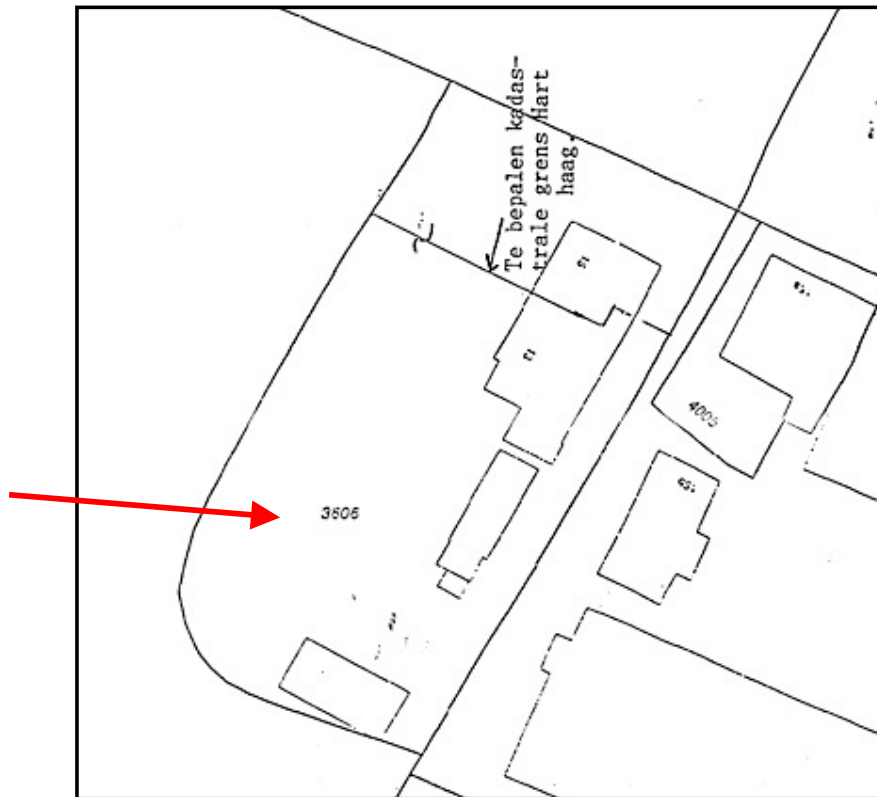
afbeelding 1 De planlocatie Marcelisvaartpad 13

1.2 Aanleiding plan

Voor de locatie Marcelisvaartpad 13 te Haarlem is het initiatief genomen voor het ontwikkelen van de vervangende nieuwbouw van een woonhuis. Het te vervangen woonhuis is onderdeel van een dubbel woonhuis, vroeger in gebruik als landarbeiderswoning behorende bij het landgoed Elswout. De bouwtechnische en woontechnische staat van dit object zijn zodanig, dat opwaardering naar de hedendaagse normen onevenredige kosten met zich mee zal brengen.

Dit is vervolgens nog complexer geworden gezien de monumentale waarde, welke in een later stadium door de gemeente aan het pand is toegekend (m.n. de hoofdvorm). Na overleg met de gemeente wordt voorzien in een nieuw bouwvlak direct naast het dubbele woonhuis. Het oude object wordt gehandhaafd als bijgebouw.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie T, nummer 4022.



afbeelding 2 de planlocatie kadastraal (verouderde versie)

HOOFDSTUK 2 Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is een dubbel woonhuis aanwezig (nr. 13 en 15). Nr. 13 is in de loop der jaren uitgebreid met aanbouwen. Op de gronden behorende bij nr. 13 staan vervolgens nog twee schuren (zie afb. 2).

Omdat de bestaande woning in feite niet meer is op een redelijke wijze is op te waarden tot een woonhuis dat aan de huidige maatstaven voldoet, is een sloopvergunning aangevraagd om een vervangend nieuwbouwhuis ter plaatse op te richten. De sloopvergunning is verleend.

2.2 Gewenste ontwikkeling

Gebleken is echter dat aan het dubbele woonhuis een zekere cultuurhistorische waarde is toe te kennen vanwege de relatie met het landgoed Elswout (voormalige landarbeiderswoningen). In overleg met de gemeente is vervolgens besloten om het pand niet te slopen en er naast een nieuw woonhuis op te richten, waarbij de oude woning zal fungeren als bijgebouw. De nieuwe locatie is ingegeven door het belang dat wordt gehecht aan behoud van de open ruimte naar het westen toe en het voorkomen van een versnipperd beeld. Gekozen is voor een kleinschalig pand met een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een kapverdieping onder een zadeldak in langsrichting. Een en ander wordt min of meer gedacht 'in lijn' met het bestaande dubbele woonhuis. De typologie is historiserend: ambachtelijke soberheid met een dito detaillering en een traditionele, landelijke materialisatie.

De op het terrein aanwezige schuren zullen ter compensatie van de nieuwbouw worden verwijderd. De gronden rond de woning worden ingericht als tuin, waarbij ter plaatse van een oprit vanaf het Marcelisvaartpad aan de zuidzijde twee opstelplekken voor auto's zullen worden ingericht.

HOOFDSTUK 3 **Beleidskader**

De ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw van een woonhuis naast een bestaand dubbel woonhuis, waarvan de helft vanwege zijn slechte woon- en bouwtechnische staat zijn woonfunctie verliest om vervolgens als bijgebouw bij de nieuwbouw te fungeren.

3.1. *Rijksbeleid*

Relevant is de “Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling”, waarmee de 2^e Kamer d.d. 17 mei 2005, en de 1^e Kamer d.d. 17 januari 2006 hebben ingestemd.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto “*decentraal wat kan, centraal wat moet*”. Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

De Nota Ruimte zoomt niet zozeer in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief - de realisering van een nieuw woonhuis ter vervanging van een verouderde woning - zich afspeelt.

Relevant is dat de Nota de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit voorstaat en is gericht op een bundelingstrategie.

3.2. *Provinciaal beleid*

3.2.1. Relatie met de nieuwe Wro

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van structuurvisie gekregen. Dit is ‘zelfbindend’ instrument.

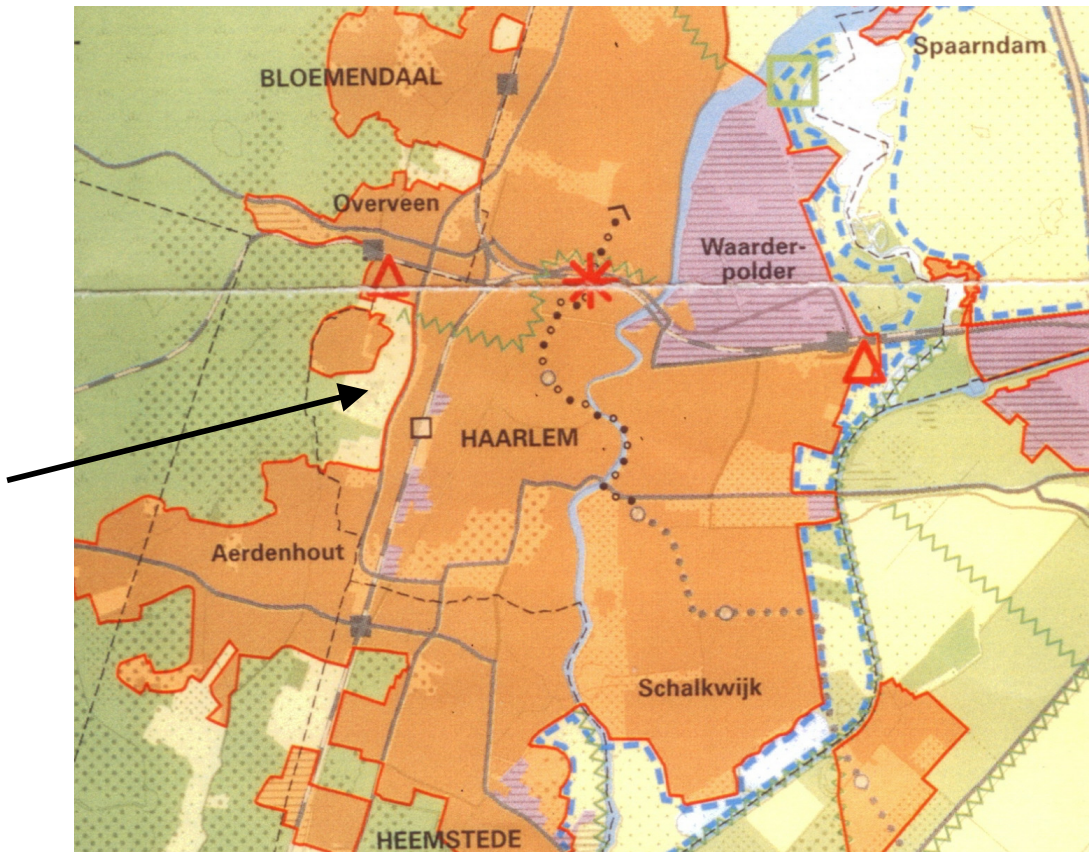
Totdat een nieuwe structuurvisie gereed is hanteert de provincie een zogeheten ‘Overgangsdokument’. De uitwerking van dit overgangsdokument is vervolgens de ‘**Provinciale ruimtelijke verordening**’, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

3.2.2. Streekplan

Relevant is het streekplan ‘Noord-Holland Zuid’, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 februari 2003.

De planlocatie ligt in het gebied dat is aangeduid als het ‘Westelijk Tuinbouwgebied’; dit gebied is in het streekplan vanwege natuur en landschap *buiten* de rode contour gesitueerd (buiten ‘bestaand stedelijk gebied’).



afbeelding 3 relevante uitsnede uit de streekplankaart met aangeduid de planlocatie

Het gebied behoort derhalve tot het landelijke gebied en is op de streekplankaart voorts aangegeven als 'agraris gebied' van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem.

Op de kaartbijlage 'groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden' is het gebied aangegeven als onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, het 'Belvédèregebied Kennemerland' en daarenboven als 'Milieubeschermingsgebied'.

Het beleid omtrent het landelijk gebied maakt een onderscheid in "algemeen beleid landelijk gebied" en beleid voor gebieden met "groene en cultuurhistorische waarden en de milieubeschermingsgebieden".

Voor de binnenduinrand gelden beide beleidslijnen, waarbij de laatste een aanvulling is op het algemeen beleid. De essentie van deze beleidslijnen voor dit bestemmingsplan is:

- dat er buiten de rode contour geen verstedelijking mag plaatsvinden,
- er in grote delen agrarische functies te vinden zijn,
- naast de agrarische functies kunnen eveneens andere functies in het landelijk gebied voorkomen, maar dat functieverandering (in niet-agrarisch) niet mag leiden tot verdere versterking,
- de planlocatie en directe omgeving Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, Milieubeschermingsgebied en Belvédèregebied betreft,
- een deel ervan is aangewezen als ecologische verbindingzone (Brouwersvaart).

Het in april 2006 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland vervangt het Landschapskatern Noord-Holland en de Cultuurhistorische Regioprofielen. In dit beleidskader is o.m. aangegeven, dat behoud van de resterende open gebieden in de duinvoet en inrichting van niet verstedelijkte gebieden tussen de binnenste strandwal en de Ringvaart Haarlemmermeer van groot belang is.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan Haarlem 2020

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

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

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

Dit gebied rondom de planlocatie is op de structuurplankaart voor het merendeel aangeduid als landelijk gebied. Dit omdat vanwege de intensivering van de stad er behoefte is aan natuurlijk groen (landelijk gebied). Ook vormt bij de zuidelijke delen van het Westelijk Tuinbouwgebied, aldus het structuurplan, natuur de hoofdfunctie en staat ecologische ontwikkeling voorop. Op de structuurplankaart staan deze gronden aangegeven als 'beschermen en/of ontwikkelen als belangrijke natuurfunctie'.

Een ander uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in de stad. Een manier daartoe is het verbeteren van de toegankelijkheid van stedelijk groen en de (onderlinge) bereikbaarheid ervan voor langzaam verkeer.

De planlocatie ligt *buiten* het gebied dat - in navolging van de provinciale beleidslijn - in het bestemmingsplan "Binnenduinrand" is bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' met een wijzigingsmogelijkheid naar 'natuurontwikkeling' en staat de hier bedoelde beleidsdoelen niet in de weg.

3.3.2. Bestemmingsplan

Vigerende stedenbouwkundige regeling:

De planlocatie is gelegen in een gebied, waarop van toepassing is het bestemmingsplan "Binnenduinrand" (mei 2007).

De gronden hebben de bestemming de bestemming "Tuin" (Tb2) en "Woondoeleinden" (W) binnen een bebouwingsvlak.

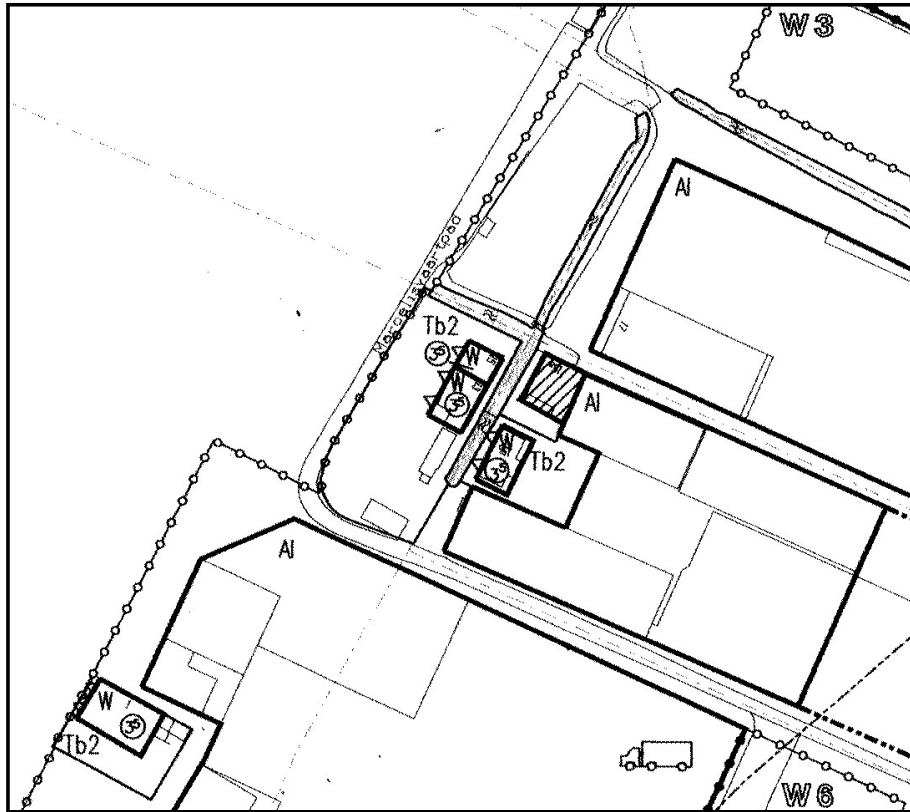
Het hoofdgebouw (de woning) moet - met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde - binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd; de woning mag een inhoud hebben van maximaal 400 m³.

De goothoogte van de woning is maximaal 3,50 m', moet voorzien zijn van een kap met een helling van maximaal 45° en een nokhoogte, welke maximaal 4,00 boven de goothoogte ligt.

De bestemming Tb2 = "Tuinen bebouwd 2" laat onder voorwaarden bijgebouwen e.d. toe, achter de op de plankaart aangeduide voorgevelrooilijn.

Deze bestemmingsregeling is zeer behoudend en heeft de bestaande bijgebouwen weg bestemd.

De voorgenomen realisatie van een nieuw woonhuis naast het bestaande dubbele woonhuis is in strijd met de vigerende bestemmingsregeling, omdat hier ter plaatse de bestemming Tb2 geldt (geen bebouwingsvlak).



afbeelding 4 Uitsnede bestemmingsplankaart “Binnenduinrand” (mei 2007)

Overwegingen

Hiervoor is reeds aangegeven, dat het opwaarderen van de oude woning niet meer realistisch is en dat gekozen moet worden voor sloop en nieuwbouw ter plekke of het realiseren van een nieuw woonhuis direct naast de bestaande bebouwing.

Aangezien er cultuurhistorische waarden in het geding zijn, is in overleg met de gemeente gekozen voor nieuwbouw naast de bestaande bebouwing en behoud van de helft van het dubbele woonhuis met een nuttige functie als bijgebouw bij het nieuwe woonhuis.

Aldus is een win-winsituatie bereikt, die minimaal afbreuk doet aan de stedenbouwkundige doelstelling voor de omgeving: de nieuwbouw is door zijn sobere, historiserende bouwstijl verwant aan de bestaande bebouwing, bevindt zich ‘in de luwte’ van de bestaande bebouwingsconcentratie, tast de gewenste openheid van het landelijke gebied niet aan en is een belangrijke verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.

Hiermee voldoet de onderhavige ontwikkeling - mede gezien de relevante gebiedsgerichte criteria, welke voor de betreffende omgeving in de gemeentelijke welstandsnota zijn geformuleerd (zie paragraaf 4.2.) - aan het ambitieniveau van de gemeente t.a.v. het ruimtelijk beleid, zoals dit kenbaar is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Binnenduinrand”.

HOOFDSTUK 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem en grondwater

Door BK Ingenieurs BV is op de locatie een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport nr. 20080031 d.d.16 januari 2008. De bevindingen betreffen een locatie op het terrein voor een 'noodwoning' en de locatie van de bestaande woning. Op de eerste locatie zijn lichte verontreinigingen aangetroffen, maar er wordt geen bezwaar gezien tegen het voorgenomen bouwplan.

Rondom de bestaande woning zijn sterke verontreinigingen aangetroffen, die zijn te relateren aan het puinhoudend karakter van de bodem ter plaatse. Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden in de bodem dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. ILJO Advies- en Vastgoedbureau te Heemskerk heeft op verzoek van de gemeente Haarlem het hier beschreven bodemrapport beoordeeld (brief d.d. 12 februari 2008, kenmerk STZ/MIL/OJ/2008/25787). De conclusie was dat ter plaatse van de bestaande woning een nader bodemonderzoek noodzakelijk is, teneinde vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het bouwen op de deellocatie werd aangegeven, dat daarvoor vergunning verleend kan worden.

Vervolgens is over een en ander overleg gevoerd met de gemeente, afdeling Milieu, bureau Bodem, waarbij is aangegeven, dat met het invullen van een Melding sanering categorie immobiel (art. 1.2.a, Regeling uniforme saneringen) geen nader onderzoek nodig is.

4.2 Geluid

Het betreffende woonhuis is een geluidgevoelig object, maar de situering aan een landelijk ontsluitingsweg in de vorm van het Marcelisvaartpad staat - ondanks dat hierover ook transport ten behoeve van de omliggende kassenbedrijven plaatsvindt - garant voor het achterwege blijven van geluidhinder door wegverkeer. Voor de bouw van de onderhavige woning op de betreffende locatie is het in het kader van de Wet Geluidhinder niet noodzakelijk een geluidsonderzoek te doen.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Westelijke Randweg ter hoogte van de woning Marcelisvaartpad 13 zal vanwege de grote afstand tot de weg en de beperkte zichthoek op de weg kleiner zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat er voor wat de Wet Geluidhinder geen beperkingen zijn voor het bouwen van de woning.

4.3 Waterhuishouding

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering;
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer.

Ad. a:

Van belang zijn hierbij de bestaande bebouwingssituatie (incl. verharding) en de bebouwingssituatie na realisering van het plan.

In de huidige situatie is op de planlocatie de helft van een dubbel woonhuis aanwezig, alsmede 2 schuren. Het pand blijft bestaan en krijgt een functie als bijgebouw.

De schuren hebben een gezamenlijk oppervlak van 98 m².

De nieuwe woning zal gerealiseerd (moeten) worden binnen een bescheiden bouwvlak, waarbij voorshands uitgegaan wordt van een maximum van 100 m².

Het verschil tussen de oude en nieuwe situatie is hiermee gering; de toename van de verharding blijft beneden de ondergrens die door Rijnland wordt gehanteerd, zodat compensatie van de toename van de verharding niet nodig is.

Ad. b:

Er is op de locatie een sloot aanwezig ten oostzijde van de woning. Deze kan als zodanig gehandhaafd blijven; er wordt niet vergraven, noch gedempt.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

Het hemelwater zal worden afgevoerd via de naast het perceel gelegen sloot.

Ad. e:

Voor het realiseren van bebouwing of het aanbrengen van beplanting binnen 2 meter van een watergang is op grond van de Keur een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig in verband met de aanwezigheid van een beschermingsstrook ten behoeve van inspectie.

4.4. Luchtkwaliteit

Indien door de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt dient te worden beoordeeld of wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit. Sedert 15 november 2007 is deze regelgeving opgenomen in de Wet milieubeheer, onder titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen.

Artikel 5.16 lid 1 geeft aan dat de besluitvorming over zo'n vaststelling of wijziging geen belemmering vanwege de luchtkwaliteit ondervindt indien tenminste één van de volgende gronden van toepassing is:

- a. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit na planontwikkeling
- b. een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, al dan niet na saldering;
- c. een project levert slechts een 'niet in betekenende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit;
- d. een project is opgenomen in een nationaal programma van maatregelen voor de luchtkwaliteit

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is nader gedefinieerd en uitgewerkt in een 'Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteit' en een gelijknamige 'Regeling NIBM'. Indien hieraan voldaan wordt is verder onderzoek niet nodig. Blijkens genoemd Besluit en Regeling is sprake van NIBM indien de concentraties van de stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) elk met niet meer dan 1,2 microgram/m³ toenemen als gevolg van de ontwikkeling.

De Regeling NIBM geeft tevens aan dat NIBM van toepassing is indien de netto ontwikkeling beperkt is tot maximaal 1500 woningen.

Het is evident dat bij het realiseren van één nieuw woonhuis wordt voldaan aan dit woningen-criterium. Omdat het nieuwe woonhuis dient ter vervanging van een bouw- en woontechnisch verouderde woning is in feite zelfs géén sprake van een uitbreiding met gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Op grond van het NIBM-criterium (art 5.16. lid 1 onder c) wordt dus voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisering van het onderhavige bouwinitiatief.

4.5. **Cultuurhistorie / Archeologie**

4.5.1 *De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland*

Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten geografie, archeologie en bouwkunde. Ten aanzien van de historische geografie aangegeven, dat de ruim ten westen van de planlocatie gelegen landgoederen Elswout en Duinvliet historisch-geografische vlakken zijn van 'hoge waarde'.

De Marcelisvaart is aangegeven als historisch-geografische lijn 'van waarde'.

Beide waarden worden door de ontwikkeling op de planlocatie op geen enkele wijze aangetast, noch bedreigd

Ten aanzien van de archeologie ligt de planlocatie in een gebied dat is aangegeven als archeologisch vlak 'van waarde'. De consequenties voor de ontwikkeling op de planlocatie zijn aangegeven in de 'Beleidsnota Archeologie' van de gemeente Haarlem (zie paragraaf 5.1.2.)

Ten aanzien van bouwkunde ligt de planlocatie in een gebied, dat is aangegeven als bouwkundig vlak 'van waarde'.

4.5.2 *Beleidsnota Archeologie (2009)*

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De primaire verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed is gedecentraliseerd en ligt nu op gemeentelijk niveau. De inwerkingtreding van de Wamz, de veranderingen in het archeologische bestel en het rijke Haarlemse archeologische bodemarchief brengen op dit moment de noodzaak om een gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg te bepalen.

Om uitvoering te geven aan de nieuwe wettelijke taken, met de intentie op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het bodemarchief, zijn een beleidsnota Archeologie en een Archeologische Beleidskaart Haarlem opgesteld. Beide stukken zijn 2 juni 2009 door Burgemeester en wethouders vastgesteld.

Hierdoor is voor alle betrokkenen inzichtelijk in welke gevallen rekening dient te worden gehouden met het archeologisch erfgoed.

Op de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt het gebied rond de locatie onder categorie 4: "Gebied met middellange archeologische verwachting".

Bij plannen, waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2500 m² en dieper dan 0,30 m' onder het maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

De onderhavige ontwikkeling betreft slechts een bodemverstorende activiteit van maximaal 100 m², zodat geen archeologisch rapport hoeft te worden opgesteld.

4.5.3 *Bouwhistorische analyse*

Door het 'Monumenten Advies Bureau' te Nijmegen is een bouwhistorische analyse gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport "*Bouwhistorische analyse en waardebeoordeling*", van maart 2008.

Binnen het gebied is Marcelisvaartpad 13-15 één van de oudste panden. Door ligging en de ouderdom verwijst het pand naar de vroege periode van het landgoed Elswout en de ontginnings- en bedrijfsgeschiedenis van het gebied.

Er is sprake van een 'hoge monumentwaarde' van het hoofdvolume en een 'positieve monumentwaarde' van de 19^e eeuwse uitbouw. Het pand heeft derhalve een aanmerkelijke bouw- en architectuurhistorische waarde, maar de historische waarde is ook gelegen in de situationele- en ensemblewaarden.

Genoemde waarden hangen deels samen met de cultuurhistorische waarden, die - naast de verschijningsvorm als (dubbele) arbeiderswoning uit de eerste helft van de 18^e eeuw met de 19^e eeuwse uitbouw - zijn gelegen in de landgoed-, ontginnings- en agrarische bedrijfsgeschiedenis van de naaste omgeving.

4.6. Ecologie

4.6.1 Habitatrictlijn/Vogelrichtlijn

De planlocatie ligt in een gebied dat grenst aan het habitatrictlijngebied *'Kennemerduinen en Amsterdamse Waterleidingduinen'*.

Voor een beoordeling of het voorliggende initiatief van de vervangende nieuwbouw van een woning op een bestaand erf zijn een aantal 'stappen' (vragen) aangegeven.

Stap 1:

"Houdt het plan direct verband of is het nodig voor het beheer van het richtlijngebied?"

Het antwoord 'nee' leidt tot stap 2:

"Kan het plan afzonderlijk of in combinatie met andere plannen mogelijk significante gevolgen hebben voor het gebied?"

Het antwoord is 'nee', waarmee het besluit voor het plan kan worden genomen zonder nadere passende beoordeling.

4.6.2 Flora en faunawet

De planlocatie bestaat uit een tuin bij een woonhuis en enkele bijgebouwen. De nieuwe ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van het huidige erf. Een en ander ligt weliswaar in landelijk gebied, maar de aard en inrichting van het terrein zijn onvoldoende geschikt als verblijfs- en foerageergebied voor al dan niet beschermde vogelsoorten, alsmede voor andere beschermde diersoorten. De aanwezige schuren staan niet leeg, maar worden intensief gebruikt, zodat het voorkomen van vlermuizen hoogst onwaarschijnlijk is.

De tuin is in 2008 volledig omgeploegd en opnieuw aangelegd; bijzondere plantensoorten komen niet voor.

Door het bureau Diemeer Natuurbeheer & Onderzoek is een natuurtoets op het perceel uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

- Er zijn geen beschermde soorten flora aangetroffen.
- Alle aangetroffen soorten (broed)vogels zijn wettelijk beschermd. Werkzaamheden die schade toebrengen aan (broed)vogels zijn verboden. Daarom wordt geadviseerd de sloop van gebouwen en het verwijderen van de begroeiing, buiten het broedseizoen uit te voeren. Dus niet van half maart tot augustus.
- Er zijn geen beschermde soorten amfibieën waargenomen, maar waarschijnlijk wel (eens) gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander op het terrein aanwezig. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.
- Er zijn geen beschermde soorten reptielen en vissen waargenomen of te verwachten.
- Er zijn geen beschermde soorten kleine grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar waarschijnlijk wel in enige mate aanwezig. De huismus en de bruine rat zijn van bescherming uitgezonderd. Voor overige algemene soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting.
- Er zijn geen vliegende vlermuizen waargenomen en vrijwel zeker ook niet in de gebouwen verblijvend. Omdat een enkel verblijvend exemplaar nooit kan worden uitgesloten, moet tijdens de sloop voorzichtigheid worden betracht. Eventueel aangetroffen vlermuizen moeten worden overgedragen aan de dierenambulance.
- Er zijn geen beschermde soorten insecten waargenomen of te verwachten.

4.7 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast.

Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame

maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

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

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

GPR

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en andere steden (80 gemeenten). Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op (zie voor meer informatie www.gprgebouw.nl).

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld situering, isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Milieuzonering

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

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

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

Categorisering van het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Binnenduinrand is getypeerd als agrarisch gebied. De maximaal toegestane milieucategorie bij een gebied met agrarische functie is B.

De herbouw en uitbreiding van de woning past binnen de milieuzonering omdat het plangebied al een woonbestemming heeft. In het huidige bestemmingplan zijn geen bedrijven met een hogere functiemenging categorie nabij de woonfunctie zijn gelegen.

Uit milieuonderzoek naar de omliggende bedrijven van de woning is gebleken dat deze passen binnen de milieuzonering. Er zijn van deze bedrijven geen recente klachten bekend. De bedrijven voldoen aan de Wet Milieubeheer.

In het kader van milieuzonering zijn er geen belemmeringen om voor de nieuwe woning een woonbestemming op te nemen.

4.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

De planlocatie ligt buiten de invloedssfeer van risicovolle bedrijven die vallen onder het 'Besluit Externe Veiligheid', transportroutes (wegen, spoor, vaarwegen) en buisleidingen.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland':

Op en rond de planlocatie en directe omgeving zijn geen bedrijven aangegeven die vallen onder het Bevi.

De randweg van Haarlem bevindt zich op ruim 400 m' afstand van de planlocatie.

4.9. Belemmeringen

Op de planlocatie zijn geen buisleidingen of telecom-leidingen aanwezig.

4.10 Verkeersaspecten

4.10.1. verkeersaantrekkende werking

Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking is er geen verschil tussen de oude en nieuwe situatie. Er blijft sprake van één woonhuis op de planlocatie.

4.10.2 parkeren

Zowel in de oude als nieuwe situatie is sprake van parkeren op eigen terrein. Er is plaats voor 2 auto's.

HOOFDSTUK 5 Planbeschrijving

5.1 *Het bouwplan*

Het bouwplan betreft de vervangende nieuwbouw van een woonhuis. In de bestaande situatie is het onderhavige woonhuis onderdeel van een dubbel woonhuis; in de nieuwe situatie zal de woning vrijstaand zijn.

Aangezien het dubbele woonhuis een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt (zie ook paragraaf 4.5) wordt dit grotendeels behouden, maar dan als berging bij de nieuw te bouwen woning. De twee aanwezige schuren zullen worden verwijderd.

Het nieuwe woonhuis wordt 'in lijn' met het bestaande dubbele woonhuis geplaatst om het specifieke karakter van de stedenbouwkundige setting zo veel mogelijk te respecteren. Dit betekent een situering achter op het terrein gezien vanaf het Marcellisvaartpad, zodat de ruime tuin de overgang blijft waarborgen naar het aangrenzende open gebied.

Het toegangspad naar de woning en de twee aldaar gelegen opstelplaatsen voor auto's wordt verplaatst naar de zuidoosthoek van het grondstuk.

Conform de bestaande typologie wordt het nieuwe woonhuis in één laag met een langskap uitgevoerd en uitgewerkt met een - in de situatie passende - traditionele detaillering en materialisering.

5.2 *Beeldkwaliteit*

5.2.1 *Beeldkwaliteit als onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid.*

In het Streekplan Noord-Holland Zuid" is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen.

De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap*
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte)
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid)
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Uit deze omschrijvingen is reeds af te leiden, dat het beeldkwaliteitsplan vooral een rol speelt (moet spelen) bij grootschalige ontwikkelingen.

Relevant met betrekking tot de ontwikkelingsgeschiedenis is, dat het betreffende te vervangen woonhuis oorspronkelijk als landarbeiderswoning onderdeel uitmaakte van de gronden behorende bij het landgoed Elswout.

De nu aanwezige bebouwingscluster met de kassen c.a. is van latere datum. Het direct naast de dubbele landarbeiderswoning realiseren van een kleinschalig woonhuis ter vervanging van een sloopwaardige woning staat qua beeldvorming niet op gespannen voet met de ontwikkelingsgeschiedenis.

Hetzelfde geldt voor het ordeningsprincipe van het landschap: de bestaande en gewaardeerde openheid van het landschap naar het westen toe richting de bosrand om het landgoed blijft onaangetast.

Tenslotte worden de bebouwingsmogelijkheden afgestemd op de kleinschalige karakteristiek van de bestaande landarbeiderswoningen, én zal met de detaillering en materialisatie aangesloten worden op de landelijk/ambachtelijke typologie.

In zowel het streekplan "Noord-Holland Zuid" als in het bestemmingsplan "Middenduinrand" wordt aandacht gevraagd voor belangrijke zichtlijnen en zichtvlakken in gebied rond de planlocatie. Gesteld kan worden, dat de plaats en omvang van de betreffende nieuwbouw op geen enkele wijze ten aanzien van zichtlijnen of zichtvlakken als storend is aan te merken.

Vastgesteld kan worden, dat de samenhang met het omringende landschap door de ingreep wordt gerespecteerd en dat *bestaande kwaliteiten* in de omgeving worden versterkt. Met de realisering van de nieuwe woning wordt het nu aanwezige - enigszins 'rommelige' - aanzicht aanmerkelijk ordelijker, hetgeen geheel in overeenstemming is met de intenties van het ruimtelijke beleid van de gemeente Haarlem.

5.2.2 De gemeentelijke Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening.

De planlocatie is gelegen in het gebied 'Binnenduinrand', dat in de welstandsnota wordt beschreven in paragraaf 6.28:

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De Binnenduinrand is vanuit landschappelijk oogpunt een waardevol gebied. Met name de openheid van het gebied met de prachtige zichtlijnen op de stad Haarlem met de oude en nieuwe Sint Bavo zal ook voor de toekomst behouden moeten blijven. De beeldbepalende waarde van de bebouwing is, behalve enkele oude bollenschuren, laag. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, anders dan individuele bouwplannen.

De relevante gebiedscriteria zijn:

- De bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Bij toevoegingen aan bestaande complexen dient op de bestaande bebouwing te worden aangesloten.
- De hoofdvorm van de bebouwing is enkelvoudig en heeft een eenduidige kap.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- De nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting.
- Gevels dienen te worden opgetrokken in baksteen of wit te worden gepleisterd.
- De hoofdkleuren van woningen zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in witte tinten.
- Het houtwerk dient in witte of donkergroene tinten te worden geschilderd.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen binnen 3 meter van de hoofdmassa zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Niet toegestaan zijn materialen zoals wit/grijze betonsteen, grote oppervlakken (ongekleurd) beton.
- Kunststof heeft niet de voorkeur. Wanneer gekozen wordt voor dit materiaal dient afgestemd te worden op natuurlijk materiaalgebruik, waaronder dieptewerking en profilering.
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Daken met een kap moeten worden gedekt met matte, keramische antracietkleurige donkere of oranje pannen of leien.

Het voorgestelde woonhuis voldoet in hoge mate aan de hier geformuleerde welstandscriteria, zoals bevestigd is bij een eerste behandeling in de welstandscommissie (ARK III). Het plan is van een positief advies voorzien. Dit betekent wel, dat het plan te zijner tijd, als de bouwaanvraag is ingediend, nog wel in de commissie ARK II behandeld zal worden.

HOOFDSTUK 6. Juridische aspecten

6.1 *Inleidende regels*

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

6.2 *Bestemmingsregels*

Tuin -1 (artikel 3)

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing. Parkeren van motorvoertuigen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (p) op de verbeelding. Binnen 'Tuin-1' mogen alleen 'andere bouwwerken' worden opgericht.

Tuin-2 (artikel 4)

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing. Binnen 'Tuin-2' mogen bijgebouwen worden opgericht. Het gebruik van bijgebouwen als (zelfstandige) woning is nadrukkelijk uitgesloten.

Water (artikel 5)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging en/of waterhuishoudkundige, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

Wonen (artikel 6)

Deze bestemming is bedoeld voor wonen. In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast een woning is ook "beroepsuitoefening aan huis" toegestaan.

Waarde-Archeologie (artikel 7)

De aanwezige archeologische waarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6.3 *Algemene regels*

Antidubbelregel (artikel 8)

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouw mogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Algemene procedureregels (artikel 9)

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden, nadere eisenregelingen, wijzigingsbevoegdheden en het aanlegvergunningstelsel is een algemeen procedurevoorschrift opgenomen. De procedure van wijziging is dwingend voorgeschreven in de Wro, waarnaar voor deze procedure dan ook wordt verwezen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 10)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene ontheffingsregels voor het college van burgemeester en wethouders. Zo kan er een ontheffing plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10 Wro) strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een ontheffingsmogelijkheid in voor het college voor die specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.4 *Overgangs- en slotregels*

Overgangsregels (artikel 11)

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.3 met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 12)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6.5 *Hoofdpzet verbeelding*

Bebouwings- en bestemmingsgrenzen

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen en in de regels bouwregels aangegeven. De bouwgrens geeft het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Op de verbeelding bevinden zich tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bouwhoogte

Op de verbeelding wordt per bouwvlak/ bestemmingsvlak aangegeven wat de maximum bouwhoogte is en indien van toepassing de maximale goothoogte. Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningstelsel in werking getreden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere vergunningsplichtige bouwwerken, licht vergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken.

HOOFDSTUK 7. Uitvoerbaarheid, overleg en inspraak

7.1. Resultaten participatie

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

In het kader van de participatie is het conceptontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem (WTGH) verzonden. Gedurende een periode van acht weken, van 16 juni tot 9 augustus 2010, was het mogelijk een schriftelijke reactie te geven.

De schriftelijke reactie is opgenomen in bijlage 2. De gemeentelijke verwerking staat in bijlage 3.

7.2. Uitkomst watertoets

Het conceptontwerp is naar het Hoogheemraadschap van Rijnland toegestuurd voor een preadvies. Bij brief d.d. 15 juni 2010 is een positief wateradvies afgegeven indien de volgende opmerkingen worden verwerkt.

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
<u>Planregels</u> <i>Art. 3 Tuin-1</i> Wij verzoeken u om in de bestemmingsomschrijving met lid c op te nemen: 'beschermingszone ten behoeve van inspectie met een breedte van 2 meter direct gelegen naast de watergang'. Immers, overeenkomstig Rijnlands Keur moet aan weerszijden van overige watergangen een obstakelvrije strook grond (beschermingszone) met een breedte van 2 meter aanwezig zijn ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud, de bescherming van het profiel van de watergangen en het inspecteren van de oppervlaktewateren.	De waterstaatkundige belangen worden al door de Keur beschermd. Het opnemen van een dergelijke bepaling biedt vanuit het bestemmingsplan geen extra bescherming.
<u>Plantoelichting</u> <i>Art. 4.3</i> Voor de duidelijkheid naar de burgers toe adviseren wij om in de plantoelichting onder Ad. e aan te geven dat voor het mogelijk realiseren van bebouwing en aanbrengen van beplanting binnen 2 meter van een watergang op grond van de Keur een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig is in verband met de aanwezigheid van een beschermingsstrook ten behoeve van inspectie.	De toelichting is aangevuld.

7.3. Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- VROM-inspectie Noord-West
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Provincie Noord-Holland (Haarlem)
- Hoogheemraadschap Rijnland (Zie uitkomst watertoets in 7.2)

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincie Noord-Holland hebben niet (tijdig) gereageerd.

VROM-inspectie Noord-West heeft per email kenbaar gemaakt dat het conceptontwerp niet tot opmerkingen leidt.

7.4. Economische uitvoerbaarheid

Aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan is een particulier initiatief. De kosten van de sloop van opstallen en het bouwrijp maken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7.5. Handhaving

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

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

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

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Wateradvies

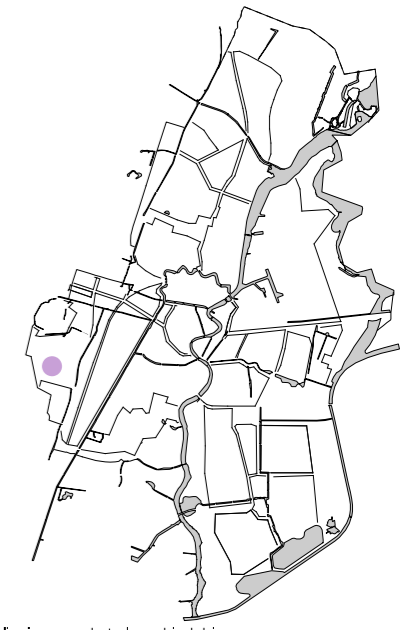
Bijlage 2 Reactie stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem

Bijlage 3 Verwerking reactie stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem

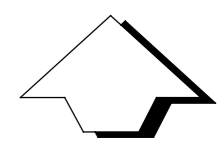
	Reactie WTGH	Antwoord gemeente
1	Er wordt gesproken over een nieuwbouw met een oppervlak van voorshands 100 m ² . In verband met een zo beperkt mogelijke verdichting pleiten wij ervoor dat dit maximaal 100 m ² is. Dit komt goeddeels overeen met de oppervlakte van de huidige schuren.	Het bouwvlak opgenomen op de verbeelding is iets ruimer dan 100 m ² om tot een optimale situering van het pand te komen. Aan de bouwregels wordt daarom een bepaling toegevoegd waarbij het bebouwde oppervlak wordt gemaximeerd.
2	Wij gaan ervan uit dat de witte bijgebouwen worden afgebroken en dat er in de toekomst beslist geen bijgebouwen naast het nieuwe pand mogen worden gebouwd (dus geen schuurtjes, overdekte fietsenstalling, carport etc.). Verdere verdichting zal niet mogen plaatsvinden.	In de anterieure overeenkomst, afgesloten tussen aanvragers en de gemeente, is vastgelegd dat met uitzondering van de huidige woning de twee niet-monumentale aanbouwen en de overige opstallen gesloopt moeten worden. De regeling voor bouwwerken is nagenoeg gelijk aan die van het bestemmingsplan Binnenduinrand. Uitzondering hierop is dat binnen Tuin-2 bijgebouwen nu ook binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd.
3	Wij gaan ervan uit dat het oude deel daadwerkelijk aan de woonbestemming onttrokken wordt en dat de eigenaar het karakteristieke pand in goede staat houdt.	Zoals aangegeven op de verbeelding krijgt de huidige woning de bestemming Tuin-2.
4	In het huidige bestemmingsplan is een maximale bebouwingshoogte van 4 meter vanaf de goothoogte opgenomen. In de bijgeleverde voorschriften bij het aangepaste concept bestemmingsplan is deze maximale bebouwingshoogte ineens 5 meter vanaf de goothoogte! Dit is in strijd met het bestemmingsplan Binnenduinrand.	<p>In het Westelijk Tuinbouwgebied staat een veelheid aan bebouwing. Van de meer "traditionele" bebouwing, tuinderswoningen, landbouwbedrijven, is de hoogte van goot en nok wisselend. Ook de dakhelling varieert. Bouwhoogte en dakhelling zijn altijd een uitkomst geweest van het individuele ontwerp. De <i>nieuwe</i> woning wordt met hedendaagse eisen aan wooncomfort ontworpen. Ook wordt de woning breder dan de bestaande woning. De dakgoot ligt op 3,50, wat, met de gekozen dakhelling, op een totale bouwhoogte van 8,50 meter uitkomt- ergo, een (kap)bebouwingshoogte van 5 meter. Dit is dus een resultaat van de (iets) hogere goothoogte, de gekozen hellingshoek en de bredere basis voor de kap. Dat is alleszins acceptabel binnen de range van dakvormen en -hoogten die in de omgeving voorkomen. Het ontwerp is bovendien van een behoorlijke kwaliteit: in het voor-overleg met de Welstandscommissie (ARK) is dan ook positief gereageerd.</p> <p>Conclusie is dan ook dat de gewenste (kap)bebouwingshoogte van 5 meter op deze locatie alleszins aanvaardbaar is.</p>



- Plangebied**
 Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- Art. 03 T-1 Tuin 1
 - Art. 04 T-2 Tuin 2
 - Art. 05 WA Water
 - Art. 06 W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Art. 07 WR-A4 Waarde - Archeologie 4
- Funcctieaanduidingen**
- (p) parkeerterrein
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - (A) maximale goothoogte (m)
- Topografie**
- topografische ondergrond
 - 4711 kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :
Marcelisvaartpad 13



planfase :	ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
datum :	31-08-2010	projectleider :	
schaal :	1 : 500		K. Glas
formaat :	A3	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm :	2008	M. Hoenderdos	H. van der Straaten

IMRO-idn :
NL.IMRO.0392.BP8080001-0002