

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille EC
Auteur Dhr. G. Koppenaal
Telefoon 5113544 E-mail: gkoppenaal@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr 2011/156689
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 12 juli 2011

Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Binnenduinrand

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening 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 de beslissingen van de raad. Het vrijgeven van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en voor participatie met de betrokken wijkraad is onderdeel van de voorbereiding. Op grond van artikel 4, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het conceptontwerp ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gezonden.

B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Binnenduinrand met identificatienummer NL. IMRO.0392.BP8080002-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Conceptontwerpbestemmingsplan 1^e herziening
Binnenduinrand

Reg. Nummer: 2011/156689

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat de Raad van State op 29 juli 2009 uitspraak heeft gedaan betreffende het bestemmingsplan Binnenduinrand (vastgesteld op 5 juli 2007). Voor twee percelen geldt dat de beroepen tegen het bestemmingsplan gegrond zijn verklaard. Het conceptontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Binnenduinrand geeft uitvoering aan de uitspraak van de Raad van State.

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Leendert Meeszstraat, aan de noordzijde door de Vlaamseweg, aan de oostzijde door de Westelijke Randweg en aan de zuidzijde door het Marcelisvaartpad.

Procesverloop

Het opstellen van het conceptontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente pleegt ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de Rijksdiensten en bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt aan de wijkraad Ramplaan kwartier en de stichting WTG gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren.

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Binnenduinrand met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8080002-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de Commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het conceptontwerpbestemmingsplan is een uitwerking van de uitspraak van de Raad van State en biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De volgende ontwikkelingen zijn in het conceptontwerp opgenomen. Voor het noordelijk perceel wordt een hovenierbedrijf mogelijk gemaakt. De eigenaar van het perceel heeft hierom verzocht tijdens de zitting bij de Raad van State. In overleg met de eigenaar is uitvoering gegeven aan dit verzoek. Er is een betere inpassing gegeven van de bebouwing op dit perceel. Dit komt ten goede aan de openheid van landschap. Het totaal te realiseren bebouwingsvlak is gelijk aan dat van bestemmingsplan Binnenduinrand. Voor het zuidelijke perceel wordt het bouwvlak verplaatst van het oostelijke gedeelte naar het noordwestelijke gedeelte. Het bebouwingsvlak ligt buiten de zichtlijn. De bestemming wordt voor de stille

wintermaanden oktober, november en december verruimd met het verwerken en verpakken van producten. Dit is conform de uitspraak van de Raad van State.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied zijn geen bouwplannen waarvoor kosten dienen worden te verrekend.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk overleg genoemd in artikel 3.1.1 Bro. De wijkraad wordt bij de planvorming betrokken.
- Het conceptontwerp en de verbeelding worden digitaal met een elektronische kennisgeving aan betrokkenen toegezonden. De reacties en de verwerking daarvan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. De termijn om te reageren bedraagt zes weken.
- Na het verwerken van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke 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 is, dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. conceptontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Binnenduinrand; (ter inzage)
- b. verbeelding (plankaart) met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8080002-0001. (ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

1e herziening Binnenduinrand

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Stadszaken

[datum]

Toelichting



Ligging van het bestemmingsplangebied

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van [...] ha. Het plangebied bestaat uit de percelen [...]. In het bestemmingsplan Binnenduinrand uit 2007 zijn deze percelen door Raad van State ongeldig verklaard.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

De aanleiding voor deze herziening is de uitspraak van Raad van State, waarin werd gesteld dat het bestemmingsplan Binnenduinrand voor deze twee percelen ongeldig werd verklaard.

Om die reden is overleg aangegaan met de beide eigenaren en is de voorliggend herziening gestart.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de gewenste situatie adequaat wordt geregeld. Het karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn in deze herziening zo opgesteld dat zowel nieuw gebruik als nieuwe bebouwingsmogelijkheden in het plan mogelijk worden gemaakt, zonder het karakter van het bestemmingsplan Binnenduinrand aan te tasten.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied 1e herziening Binnenduinrand geldt nu het volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
805/7	Bestemmingsplan Tuinbouwgebied	08/08/1990	02/04/1991

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente zal in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020. Andere beleidsdocumenten hebben een meer

thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 vertaald zijn naar concrete ruimtelijk- functionele uitgangspunten.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn opgenomen in bijlage **x resp. x**. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVINGBESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Ruimtelijke structuur**

Het plangebied van 1e herziening Binnenduinrand bestaat uit twee agrarische percelen gelegen tussen het Ramplaankwartier en de Westelijke Randweg.

De percelen zijn onderdeel van de oost-west verkavelde structuur van dit deel van het Westelijk Tuinbouwgebied. Direct naast het plangebied zijn langgerekte agrarische kavels en natuur te vinden.

Het Westelijk Tuinbouwgebied wordt gezien als gebied van hoge landschappelijke kwaliteit. Ook fungeert dit gebied als groene buffer rond het Ramplaankwartier.

Erg belangrijk voor de kwaliteit van dit gebied zijn de openheid van het landschap en de zichtlijnen op de achtergelegen landgoederenzone.

2.2 **Functionele structuur**

Agrarisch

Het westelijk tuinbouwgebied heeft voor het overgrote deel nog steeds een agrarische functie. Ook in de 1e herziening Binnenduinrand is de agrarische functie de belangrijkste. Op beide percelen zullen agrarische activiteiten plaatsvinden.

Bedrijven

Het aantal niet-agrarische bedrijven in het Westelijk Tuinbouwgebied is beperkt. Het bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand zal geen nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid toestaan.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Omschrijving relevant beleid

3.1.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte (deel 3 PKB, Kabinetsstandpunt, mei 2004) wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Tevens dient bij de bundeling van verstedelijking optimaal te worden aangesloten op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding (1999). Deze nota vormt tevens de basis voor de watertoets die het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 12,c Bro 1985) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft (zie §2.11).

Daarnaast is een vitaal platteland één van de speerpunten van het kabinet. De mate van leefbaarheid en vitaliteit in combinatie met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling zijn van grote invloed op het ruimtegebruik, het water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad.

Met betrekking tot het groen in en om de stad wordt in de Nota Ruimte en in de Agenda Vitaal Platteland (AVP) betoogd dat voldoende ruimte gereserveerd dient te worden voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad. In het algemeen is veel groen verdwenen als gevolg van het compacte stad beleid. Mede hierdoor is in en rond de stad een tekort ontstaan aan groene en blauwe recreatiemogelijkheden. Ook voldoet het aanwezige groen veelal niet aan de huidige kwaliteitseisen. In veel gevallen is het versnipperd en matig toegankelijk. Tevens wordt in het AVP gesteld dat nieuw recreatief groen niet alleen door aankoop en inrichting moet worden gerealiseerd. Dit kan namelijk ook door inzet van particuliere natuurbeheerders en agrarisch natuurbeheer. Voor de uitvoering en financiering van recreatie om de stad kunnen instrumenten worden gebruikt als integrale exploitatie van woningbouwlocaties (verevening van kosten en baten), het vestigen van voorkeursrecht, PPS-constructies, inzet van groene diensten en regionale grondbanken. Bij de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden op het platteland wordt bovendien gestreefd naar grotere inzet van Europese fondsen.

Belangrijk uitgangspunt in de Nota Ruimte is de lagenbenadering. Onderscheiden worden de ondergrond (water, bodem en het zich daarin bevindende leven), netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie (ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk

gebruik). Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot de andere lagen.

3.1.2 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Noord-Holland

De provinciale Structuurvisie van de provincie Noord-Holland is in 2010 vastgesteld en bevat onder andere beleid die betrekking heeft op het plangebied van dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied zijn de volgende onderdelen van toepassing:

- Mate van openheid van het landschap
- Mogelijkheden voor kleinschalige duurzame energie
- Fijnmazige waterberging
- Gecombineerde landbouw

Mate van openheid

Het plangebied hoort bij de kustzone en is onderdeel van het strandwallandschap. Het doel is dit landschap zoveel mogelijk in ere te houden en waar mogelijk te herstellen. Dit bestemmingsplan voldoet daaraan.

Mogelijkheden voor kleinschalige duurzame energie

Een groot deel van Noord-Holland is in de Structuurvisie aangewezen als ruimte waar kleinschalige mogelijkheden zijn voor duurzame energie. Met dit bestemmingsplan worden deze niet onmogelijk gemaakt.

Fijnmazige waterberging

In het plangebied van het bestemmingsplan ligt zelf geen oppervlaktewater, maar direct naast het plangebied lopen wel sloten. In het plangebied wordt geen waterberging toegevoegd, maar de verharding neemt ook niet toe.

Er zijn plannen voor het omvormen van het zuidelijk deel van het Westelijk Tuinbouwgebied tot natuur, waarbij fijnmazige waterberging onderdeel zal zijn van de natuurontwikkeling. Voor dit bestemmingsplan is dat echter nog niet van toepassing.

Gecombineerde landbouw

In de gebieden die voor gecombineerde landbouw zijn aangewezen is bedrijfsverbreding mogelijk, wanneer schaalvergroting dat niet (meer) is. Op de twee kavels van dit bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor schaalvergroting zeer beperkt tot niet aanwezig. Enige bedrijfsverbreding ligt daarom voor de hand. Het bestemmingsplan sluit daarom aan bij de Structuurvisie Noord-Holland.

Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie

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 de Kennemerzoom, waar het plangebied Binnenduinrand binnen ligt, aangewezen als prioritair provinciaal aandachtsgebied. Tevens wordt in paragraaf 4.7 van het beleidskader, over zuidelijk Kennemerland, het belang van behoud van de resterende open gebieden in de duinvoet en inrichting van niet verstedelijkte gebieden tussen de binnenste strandwal en de Ringvaart Haarlemmermeer aangegeven. Dit sluit aan bij de natuurbestemming en de zichtlijn van Elswout naar de St. Bavokerk zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.1.3 Gemeentelijk Beleid Structuurplan 2020

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

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

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

Haarlems- verkeer en vervoersplan (HVVP)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor 10 jaar, vanaf 2003. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Langzaam verkeer:

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie

beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Openbaar vervoer:

Het openbaar vervoer vormt een alternatief voor mensen met of zonder auto. Voor het openbaar vervoer heeft het HVVP de volgende doelen geformuleerd: verhogen van de gemiddelde trajectsnelheid, versterken van de regionale bereikbaarheid en optimalisering van het lokale openbaar vervoer.

Autoverkeer:

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen (ontsluitingswegen type B) wordt geleid. De Vlaamseweg, die langs het plangebied loopt, is zo'n ontsluitingsweg.

Integraal Waterplan (IWP)

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

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

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Rijnland stelt als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

Het Integraal Waterplan geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Anno 2050 is het oppervlaktewater in Haarlem een belangrijke

structuur- en beeldbepalend element. De inrichting, gebruiksfuncties en het beheer zijn goed afgestemd op de waterhuiskundige, stedenbouwkundige en natuurlijke omgeving van de stad.

Beleidsnota Archeologie

Met de goedkeuring van de Wamz en de verregaande decentralisatie van verantwoordelijkheden naar gemeentelijk niveau is het, gezien het rijke bodemarchief van Haarlem, niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk een degelijk archeologiebeleid te voeren.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen worden op dit moment, met de intentie om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief, in een beleidsnota archeologie, een bijbehorende beleidskaart en in een verordening Monumenten en Archeologie vastgelegd.

3.2 Samenvatting beleid

Het bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand past binnen het vigerend beleid van het Rijk, Provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem.

De veranderingen ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan zijn zodanig dat het agrarisch hoofdgebruik blijft bestaan.

Er worden geen nieuwe functies toegestaan die een verkeersaantrekkende werking hebben.

De hoeveelheid verharding zal ten opzichte van het bestaand bestemmingsplan niet toenemen, dus compensatie zal niet nodig zijn.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

4.2 Milieuzoneringen

Inleiding

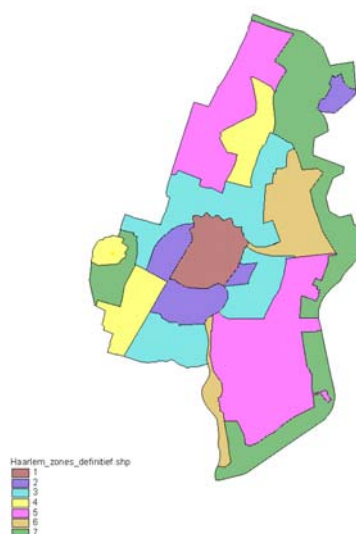
Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden.



Het plangebied Binnenduinrand is getypee als natuurontwikkeling. De maximaal toegestane milieucategorie is B. rd

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 1), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoninglijst welke is bijgevoegd. (bijlage 2). Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

Bijlage bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer

4.3 Geluid

5.1 Wettelijk kader en Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar bedrijven met een grote(re) geluidemissie zijn gevestigd. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid. Binnen het bestemmingsplan Binnenduinrand is alleen sprake van wegverkeerslawaaai.

5.2 Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Volgens de definitie van de wet is het

stedelijk gebied het “gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”, en het buitenstedelijk gebied het “gebied buiten de

bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”.

De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
5 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

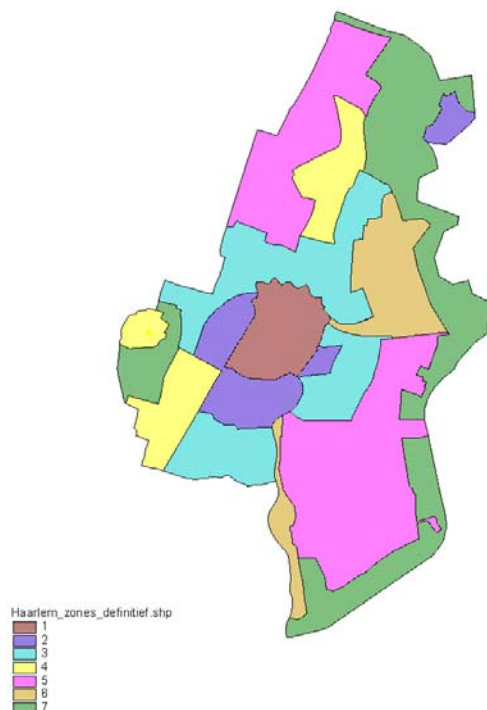
5.2 Conclusie

Aangezien er geen geluidgevoelige bestemming in het plangebied wordt mogelijk gemaakt, is verder onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Bodemparagraaf

Het Westelijk Tuinbouwgebied is gelegen aan de oostzijde van de duinen. In het westelijk deel van het plangebied is duinzand aan het maaiveld aanwezig dat binnen enkele meters overgaat in strandzand. De bodem ter plaatse heeft een geheel zandige opbouw tot aan de afsluitende laag van het eerste watervoerend pakket. Plaatselijk kunnen veenlenzen aangetroffen worden. In het oostelijk deel van het Westelijk Tuinbouwgebied, ter plaatse van de Westelijke Randweg, wordt het duinzand van het strandwalzand gescheiden door een veenlaag. Onder het strandwalzand is het pleistocene zand aanwezig op een diepte van meer dan 10 meter. Door de ligging nabij de duinen is een kwelsituatie van het grondwater aanwezig.

Figuur



Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in bodemkwaliteitszone 7. In onderstaande tabel zijn de achtergrondgehalten en de P95-waarden van het betreffende deelgebied weergegeven.

Stof	Arseen	Cadmium	Chrom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteit szone 7	14,5	0,75	37,46	58,6	0,45	240	28,05	201,9	5,87	0,93	261,28
P95 ondergrond											

Kwaliteitszone 7	15,05	-	0,7	-	29,02	-	29,25	-	0,56	s	75,81	-	16,46	-	79,6	-	4,58	\$1	\$547,58	\$	
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)																					
Kwaliteitszone 7	9,13	-	0,39	-	23,42	-	27,16	-	0,21	-	92,63	s	15,8	-	91,59	-	1,3	-	0,35	\$101,3	s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)																					
Kwaliteitszone 7	6	-	0,31	-	13,63	-	10,46	-	0,14	-	19,53	-	9,03	-	30,51	-	0,79	-	0,31	\$234,97	s

toelichting:

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

Bodemkwaliteitszone 7

In de bodemkwaliteitszone 7 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood en minerale olie. Plaatselijk kunnen ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, nikkel, zink en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas) voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik en PAK voorkomen. Opgemerkt moet worden dat de verhoogde gehalten aan minerale olie vaak verband houden met de van nature aanwezige humuszuren in de veengronden.

Specifieke gegevens

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

Hieruit zijn ten zuiden van het Marcelisvaartpad geen locaties naar voren gekomen die mogelijk verontreinigd zijn als gevolg van (bedrijfs)activiteiten uit het verleden.

In het onderzoek landelijk gebied Haarlem is een groot gedeelte van het plangebied onderzocht. Uit dat onderzoek komt naar voren dat kwik en lood verhoogd worden aangetroffen, mogelijk als gevolg van het gebruik van grondverbetersaars.

Van de overige locaties waarvan bodemonderzoek bekend is geven de

resultaten geen afwijkend beeld ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart

Het Westelijk Tuinbouwgebied is deel onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur. In het Provinciale Milieubeleidsplan wordt aangegeven dat het vanwege gevarieerde broedvogelbevolking en aantallen doortrekkende vogels (en andere dieren) een staats- of beschermd natuurmonument is. Dit is niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan, Binnenduintrand 1e herziening.

Verder geldt dat (licht) verontreinigde grond van buiten dit bodembeschermingsgebied niet in het bodembeschermingsgebied toegepast mag worden.

4.5 Waterparagraaf

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

Aangezien het plangebied buiten het stedelijk gebied valt is toevoeging van oppervlaktewater eenvoudiger. In het bestemmingsplan Binnenduintrand is in paragraaf 2.11 daarom reeds gesproken over vernatting van delen van het plangebied van dat bestemmingsplan.

Watertoets

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Hoogheemraadschap Rijnland verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Haarlem verantwoordelijk.

Oppervlaktewater

In het plangebied van Binnenduintrand, 1e herziening, is geen toevoeging van wateroppervlak voorzien. De hoeveelheid bebouwing zal binnen het plangebied ook niet toenemen, waardoor er geen noodzaak is tot compenseren.

Eventuele toekomstige vernatting van het naastgelegen natuur is niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Waterkwaliteit

Door het toestaan van agrarische functies op deze percelen ontstaan geen nieuwe situaties die kunnen leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit.

4.6 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.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm volgt dat de besluitvorming over zo'n vaststelling of wijziging geen belemmering vanwege de luchtkwaliteit ondervindt indien toepasselijkheid van één van de volgende gronden aannemelijk is:

- a. er is na planontwikkeling geen feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit
- 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 aan dat aan dit criterium ondermeer voldaan wordt indien de netto ontwikkeling beperkt is tot maximaal 1500 woningen of 100.000m² BVO kantooroppervlak (respectievelijk 3000 woningen of 200.000m² kantooroppervlak bij meer dan één ontsluitingsweg).

De vaststelling van het bestemmingsplan Binnenduinrand, 1e herziening, maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk van enige relevante omvang in verhouding tot de hiervoor genoemde NIBM-grenzen. Er is derhalve sprake van een 'niet in betekenende mate invloed' op de luchtkwaliteit zodat op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wm.

Conclusie

Er zijn vanuit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenduinrand, 1e herziening.

4.7 Natuurwaarden

Wetten en richtlijnen

De Vogelrichtlijn (1979) en de habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

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

Verder zijn er kleinere natuurreservaten, die buiten Natura 2000 vallen. Die gebieden zijn ook beschermd en bevatten vaak soorten, die wettelijk beschermd zijn en ontheffingsplichtig op basis van de Flora- en faunawet. Het noodzakelijke leefgebied van deze beschermde soorten is soms groter dan het reservaat.

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

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

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 en 2 tm 4. voor de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 tm 4 moet altijd een

onthefing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing te verlenen. De Flora- en faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen juridische status als wettelijk beschermde soort. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht, dat de soort in ieder geval niet lokaal mag worden uitgeroeid. Concrete voorschriften of criteria ontbreken. Per geval kan de rechter worden gevraagd te beslissen, welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de zorgplicht te voldoen.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Het plangebied omvat kleine delen van de kilometerhokken

Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' en de gegevens van het Natuurloket.

Aan de hand van bovengenoemde gegevens kan kan geconcludeerd worden dat dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe overal kan voorkomen in bebouwing. Wanneer deze soort aanwezig is in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing Van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Verder kunnen in het plangebied voorkomen de zandhagedis (*Lacerta agilis*) en de Rugstreeppad (*Bufo calamita*).

In het bestemmingsplan Binnenduinrand is door de stadsecoloog reeds geconstateerd dat er geen nadelige veranderingen van habitat zal plaatsvinden.

Met de voorgestelde kleine wijzigingen in deze 1e herziening kan aan deze conclusie vastgehouden worden.

Binnen het Westelijk Tuinbouwgebied komen op oevers en in watergangen de wettelijk beschermde Dotterbloem en Zwanebloem voor. Gezien er in het bestemmingsplan Binnenduinrand 1e herziening geen watergangen of oevers voorkomen, vormen deze wettelijk beschermde soorten geen belemmering voor de herziening.

Concrete richtlijnen voor bestemmingsplan Binnenduinrand, 1e herziening

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van bovenstaande diersoorten.

4.8 Cultuurhistorie

Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Cultuurhistorische waarden

Na de laatste IJstijd maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar geleden begonnen hier strandwallen te ontstaan. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waar zich zware bossen ontwikkelden.

Haarlem ligt op de oudste als op de één-na-oudste strandwal van Nederland. De strandwal van Bloemendaal onstond enige tijd later. Nadat de gebieden tussen de strandwallen door verzanding hun verbinding met de zee verloren, ontstonden hier moerassen. Deze moerassen vormden de gebieden die we nu 'strandvlakten' noemen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt op de strandvlakte tussen Haarlem en Bloemendaal en daarmee binnen een cultuurhistorisch interessant gebied.

Uit de Cultuur Historische Waardenkaart blijkt ook dat het plangebied bouwkundig hoog gewaardeerd wordt. Het plangebied is onderdeel van het perceel KEN007B, dat gewaardeerd wordt als onbebouwd gebleven landelijk gebied,

4.9 Archeologie

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

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

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied met CHW-code KEN354A. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden dateren vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

In het facetbestemmingsplan Archeologie staan de twee percelen van het bestemmingsplan Binnenduinrand, 1e herziening, aangeduid als deels Waarde-Archeologie 2 (WR-A2), Waarde-Archeologie 4 (WR-A4) en/of Waarde-Archeologie 5 (WR-A5).

Om die reden is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bij grondversturende activiteit met een oppervlakte groter dan 50 m² (WR-A2), 2500m² (WR-A4) en 10.000m² (WR-A5) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

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

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

wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

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

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

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

Wat is GPR?

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

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 isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld situering, 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.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd.

Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw.

Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

4.11 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Het BEVI heeft betrekking op inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan en/of bezigen en de Circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen. Zowel in het BEVI als in de Circulaire RNVGS, is een normering opgenomen. Deze normering wordt uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgeboden risico (PR).

Het PR is de kans per jaar op overlijden van een individu die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze grenswaarde resulteert in een afstand die in acht moet worden genomen tussen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Onder andere woningen (en kantoren) worden in de regelgeving beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten. De grenswaarde voor het PR in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een PR geldt van 1 op de 1.000.000. Het GR is de kans op gelijktijdig overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaat geen harde grenswaarde. Wel bestaat er een referentie (oriëntatiewaarde). Naar mate deze oriëntatiewaarde wordt benaderd, bereikt of overschreden vraagt dat bij een bestuurlijke verantwoording meer aandacht voor maatregelen als zelfredzaamheid van omwonenden, communicatie naar omwonenden, bestrijdbaarheid van een bedreigende calamiteit en bronmaatregelen. In dit geval moet het bestuur van de gemeente Haarlem de hoogte en de toename van het groepsrisico verantwoorden.

In de omgeving van de geprojecteerde locatie zijn geen risicobronnen aanwezig.

Transport

Naast het plangebied loopt de Westelijke Randweg. Deze weg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Gezien er in dit bestemmingsplan geen gevoelige functies zoals woningen worden toegevoegd, zal het risico niet toenemen.

Het bestemmingsplan past daarmee binnen het wettelijk kader dat betrekking heeft op externe veiligheid.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Zichtlijn Elswout - Grote of St. Bavokerk

Een klein deel van het plangebied heeft een belemmering voor wat betreft de bouwhoogte door een historische zichtlijn. Deze zichtlijn loopt van de poort van het landgoed Elswout naar de de Grote of St.Bavokerk.

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook omwille van de herkenbaarheid van de stad Haarlem is het zeer gewenst deze zichtlijn te behouden.

Het bestemmingsplan Binnenduinrand, 1e herziening, geeft geen nieuwe belemmerende bouw mogelijkheden binnen deze zichtlijn. Het bestemmingsplan houdt daarmee de zichtlijn in stand.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Binnen het bestaande bestemmingsplan Binnenduinrand zijn het agrarisch gebruik en de ontwikkeling van natuur en recreatie de dragers. In deze 1e herziening wordt die lijn voortgezet.

Op het zuidelijkste perceel in deze herziening was in het bestemmingsplan Binnenduinrand bouwmogelijkheden opgenomen aan de oostkant van de huidige bebouwing. Daar deze plaats voor de huidige eigenaar niet haalbaar is bij uitbreiding, wordt in dit bestemmingsplan voorgesteld om uitbreidingsmogelijkheden te creëren aan de westkant van de bestaande bebouwing. Deze plaats is veel beter bereikbaar.

Daarnaast wordt voorgesteld voor aanvullende functies voor het perceel, naast de agrarische hoofdfunctie.

Op het noordelijke perceel, langs de Vlaamseweg, wordt voorgesteld om de huidige bestemming, Agrarisch, om te zetten naar Agrarisch met de mogelijkheid om hier een hoveniersbedrijf te beginnen.

De huidige bebouwing, schuren en stallen, zullen moeten worden vervangen of verplaatst om dit mogelijk te maken. Per saldo neemt de verharding niet toe.

5.2 Uitvoeren

Met de eigenaren van de betreffende percelen is in de voorbereiding van dit bestemmingsplan uitgebreid overleg geweest. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor de uiteindelijke verwezenlijking van de voorgestelde ruimtelijke en functionele aanpassingen die met deze bestemmingsplanherziening mogelijk wordt gemaakt.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHEASPECTEN

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden van de regels, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

6.3 Inleidende bepalingen

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.

6.4 Bestemmingsbepalingen

Bestemming agrarisch (artikel 3)

De op de plankaart aangewezen gronden als 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde zijn bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden tuinbouwbedrijf. Ook het recreatief medegebruik is binnen deze bestemming mogelijk. Een klein deel van het bouwperceel mag worden gebruikt ten behoeve van het aan particulieren te koop aanbieden van uitsluitend agrarische producten, die aldaar zijn geproduceerd. Losse kerstbomenverkoop is niet toegestaan. Daarnaast is het mogelijk de gronden ten behoeve van glastuinbouwbedrijf, hoveniersbedrijf, paardenwei indien de gronden als zodanig op de plankaart zijn aangeduid. Tevens is een aanlegvergunningstelsel in deze bestemming opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Binnenduinrand is uitgewerkt in de herziening.

Bestemming Waarde- Archeologie

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie door middel van het opnemen van een dubbelbestemming Waarde- Archeologie. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën.

Dit plangebied heeft ... categorieën met bijbehorende regimes

Categorie 2

In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van het prehistorische, dorps-, en stedelijk leven te vinden die een belangrijke bijdrage leveren aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud. Gezien de aard van deze archeologische

waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 50m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 4

Categorie 5

De vijfde categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bij grondverstorende activiteit met een oppervlakte groter dan 10.000m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

Bodemroerende activiteiten in deze archeologisch waardevolle gebieden zijn slechts toegestaan nadat de voor deze gebieden noodzakelijke archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of nadere maatregelen noodzakelijk zijn. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is zal er naar verwachting geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn, aangezien er geen bodemroerende activiteiten plaats zullen vinden.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Antidubbelregel (artikel 5)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 6)

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere

hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 7)

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 8)

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de uitspraak van de Raad van State en behoud gedeeltelijk de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt.

Bebouwingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlak

6.8 Handhavingsparagraaf

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 in te zetten 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 men name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

Het plangebied is NIET/Wel opgenomen in het jaarlijkse handhavingsprogramma.

MET DE HANDHAVENDE AFDELING IS AFGESPROKEN xxxx Tekst die van toepassing is op het plangebied.

Keuzetekst bij Nieuwbouw (projectgebied) :

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

Bij dit nieuwbouwproject ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vind plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en 'hun' gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is.

EINDE KEUZETEKST NIEUWBOUW

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven. De financiële uitvoerbaarheid bevat, indien van toepassing, de eventuele verdeling van hogere kosten ex artikel 31a, lid 1 van de WRO (vergoeding hogere plankosten). Eventueel worden de bevindingen uit een planschadeonderzoek opgenomen.

*Over het voorontwerp van een bestemmingsplan wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak ex artikel 6a WRO geboden. Parallel daaraan vindt in deze fase het overleg ex artikel 10 Bro met diensten van Rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats. Over de resultaten van zowel het overleg als de inspraak dient in dit hoofdstuk te worden gerapporteerd. **(Deze tekst verplicht verwijderen bij publicatie!)***

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

[Behoudens de ontwikkelingslocaties voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.]

Waar nodig ingaan op:

- eigendomssituatie
- Projectontwikkelingsovereenkomsten
- Grondexploitatie
- Uitvoeringsplan

7.2 Uitkomst watertoets

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

-
-

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

-
-

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

-
-

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

-
-

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

7.4 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreacties zijn hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Rijks- en provinciaal beleid

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

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

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

Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Daarom is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Die moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten.

De KRW heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het beleid van de kaderrichtlijn wordt momenteel geïmplementeerd in de Waterwet (medio 2009).

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988). De hoofddoelstelling van de NW4 luidt "het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

In de NW4 wordt een integraal waterbeheer nagestreefd met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu.

Ten aanzien van de watersystemen moet schade worden voorkomen, het goede

worden behouden en zo mogelijk ruimte worden geschapen voor nieuwe kansen. Verder moet de veerkracht worden vergroot, waterconservering en waterbuffering worden bevorderd.

Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschreef en waar het Besluit ruimtelijke ordening 2008 op aansluit.

Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) ondertekend. Met de ondertekening van het NBW onderstreepten alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak. Op 25 juni 2008 hebben alle partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water –Actueel (NBW-actueel) ondertekend. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren.

Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

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

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

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

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

Bij het verschijnen van de Nota Ruimte bleek het streekplan wat betreft enkele onderwerpen niet meer in lijn te liggen met het Rijksbeleid. In de partiële herziening Actualisering Streekplan Noord-Holland is het streekplan afgestemd op de Nota Ruimte.

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, heeft het Streekplan Noord-Holland Zuid de status van structuurvisie gekregen. Dat is geregeld in de Invoeringswet Wro (overgangsrecht). Het streekplan wordt daarmee een zogeheten zelfbindend instrument.

Totdat de nieuwe structuurvisie gereed is (mei 2009) hanteert de provincie een zogeheten Overgangsdokument. Daarin staat hoe zij het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wil realiseren na het vervallen van het goedkeuringsvereiste van bestemmingsplannen.

Het dokument bevat uitdrukkelijk geen nieuw beleid. Met andere woorden: de beleidsdoelen zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid (inclusief herzieningen) worden niet gewijzigd. Er is dus geen sprake van een streekplanherziening.

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

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

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

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

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

In het Provinciale Waterplan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde

van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.

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

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

Archeologie

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden, is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlandse bodemarchief. Een accentverschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar een betere bescherming en inpassing van archeologische overblijfselen bij bouwprojecten is daarom essentieel. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese verdrag van Malta dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Het verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in ruimtelijke ontwikkeling. In april 2000 heeft staatssecretaris Van der Ploeg een notitie naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de eerste aanzet gaf tot de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving. Dit heeft geleid tot de herziening van de Monumentenwet 1988, verwoord in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden.

Een van de belangrijkste uitgangspunten is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.a. de beschermde monumenten). Complement op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Vanuit de rijks- en provinciale overheid worden extra impulsen gegeven om het cultuurhistorisch en archeologisch potentieel beter te benutten. Opgraven dient alleen plaats te vinden indien behoud in situ, niet mogelijk blijkt te zijn. Daarnaast heeft versterking van de relatie archeologie en ruimtelijke ordening de aandacht, onder andere, door de mogelijkheid tot aanwijzing door de

provincie van archeologiegevoelige gebieden (de zgn. attentiegebieden) binnen en buiten de bebouwde kom.

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008, de Cultuurhistorische Regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedragslijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland-Noord.

Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines historische (steden)bouwkunde, historische geografie en archeologie een kaartlaag is samengesteld. Per kaartlaag zijn de waarden in drie graden van waardering aangeduid, voor zover deze waarden op het moment van vervaardiging van de kaart bekend en gewaardeerd waren. De terreinen van lage of zeer lage waarde werden reeds bij het samenstellen van de kaart uitgeselecteerd en zijn daarin niet opgenomen.

Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen in de ruimtelijke afweging rekening te houden. Deze kaart is echter geen beleidskaart en hij is per definitie onvolledig, omdat bij het samenstellen van de kaart het niet mogelijk bleek om ten behoeve daarvan aanvullend onderzoek te doen naar aanwezige nog onbekende archeologische vindplaatsen.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Bijlage 2 BODEM- EN AKOESTISCHONDERZOEK

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Bijlage 3 INSPRAAKPLAN

Bijlage 4 DEELNEMERSARTIKEL 10 Bro OVERLEG

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **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 bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.2 **aanbouw en uitbouw:**

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

1.3 **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.

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aanlegvergunning:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

1.6 **achtergevelrooilijn:**

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

1.7 **achterdakvlak**

Een van de weg afgekeerd dakvlak

1.8 **agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee.

1.9 **ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.10 antenne-installatie:

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

1.11 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.

1.12 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.

1.13 archeologisch rapport:

in rapportvorm vevat 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.

1.14 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.15 archeologische waarde:

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

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.17 bebouwingspercentage:

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

1.18 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.

1.19 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

- 1.20 bedrijfsgebouw:**
een gebouw of kas die dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
- 1.21 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.22 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.23 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.24 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.25 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO..... met de bijbehorende regels.
- 1.26 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.27 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.28 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.29 bollenteelt:**
De teelt van bollen.
- 1.30 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.

- 1.31 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.32 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.
- 1.33 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.34 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.35 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.36 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.37 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.
- 1.38 bruto vloeroppervlak (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.
- 1.39 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.
- 1.40 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

- 1.41 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.42 dakopbouw:**
een verhoging van de goot ten behoeve van een extra bouwlaag.
- 1.43 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.44 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.
- 1.45 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.46 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.47 glastuinbouwbedrijf**
een agrarisch bedrijf waarbij de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen geschiedt.
- 1.48 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.
- 1.49 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.50 grondgebonden tuinbouwbedrijf**
Een agrarisch bedrijf op de teelt van gewassen hoofdzakelijk op de open grond en daaraan ondergeschikt in teeltondersteunend glas, daaronder niet begrepen bosbouw en sier- en fruitteelt.
- 1.51 hoogtescheidingslijn:**
een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

1.52 horeca 1:

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

1.53 horeca 2:

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of het verstrekken van dranken zoals een restaurant, café, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

1.54 horeca 3:

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van dranken, zoals een discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

1.55 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.56 hoveniersbedrijf:

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

- het aanleggen en onderhouden van tuinen, terreinen, begraafplaatsen, parken, plantsoenen, groenstroken en golfterreinen, een en ander met de daartoe behorende wegen, paden en pleinen in al hun onderdelen, almede het plaatsen en onderhouden van intetieurbepanting: alles met inbegrip van het bijleveren van alle daarvoor benodigde materialen en andere producten;

- het ruimen van sneeuw voor zover deze zich bevindt in de hiervoor omschreven locaties;

- ten behoeve van bovengenoemde diensten zijn op het perceel uitstalruimten en voorbeeldinrichtingen toegestaan.

Onder hovenierbedrijf wordt niet verstaan:

- een onderneming di zich uitsluitend of in hoofdzaak bezighoudt met de voorbereidende grondwerkzaamheden;

- een detailhandel in tuin- en/of kampeerproducten.

1.57 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.

1.58 kantoor:

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.59 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

1.60 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.61 kwekerij:

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

1.62 landschappelijke waarde:

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

1.63 maaiveld:

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.64 natuurwaarden:

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

1.65 onderdoorgang/overbouwning:

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

1.66 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 plaatselijk gemiddelde waterpeil.

- 1.67 plan:**
het bestemmingsplan '1e herziening Binnenduinrand' van de gemeente Haarlem.
- 1.68 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.69 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.70 recreatief medegebruik:**
Dagrecreatief gebruik van grondendat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan. Hieronder valt het gebruik van (bestaande) paden, wegen, sloten en vaarten ten behoeve van dagrecreatie zoals wandelen, fietsen en kanoën.
- 1.71 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.
- 1.72 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- 1.73 straatmeubilair**
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.
- 1.74 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.75 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

- 1.76 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrans aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.77 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.78 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.
- 1.79 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.80 windturbine:**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.81 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.82 zorgwoning**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

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.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden tuinbouwbedrijf;
- b. de uitoefening van een glasbouwbedrijf indien en voorzover de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de specifieke aanduiding 'kas';
- c. het verwerken en of verpakken van producten in de maanden oktober, november en december voor zover de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de specifieke aanduiding 'kas';
- d. 100 m² van het bouwperceel ten behoeve van het aan particulieren te koop aanbieden van uitsluitend die agrarische producten die op het betreffende bedrijf zijn geproduceerd;
- e. een hoveniersbedrijf indien en voor zover de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' ;
- f. het niet - bedrijfsmatig houden van maximaal 8 paarden en één reeds bestaande niet-overdekte paardenbak ter plaatse van de specifieke aanduiding paardenhouderij;
- g. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluiten in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven;
- f. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- g. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kapverplichting

- i. boven de goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 45 graden;

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 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. gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van
- c. buiten het bouwperceel ten behoeven van het parkeren van motorvoertuigen en/of oprichten van reclame uitingen;
- d. kampeerterrein of ten behoeve van de motorsport;
- e. uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van het houden van dieren;
- f. 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;
- g. wonen, anders dan wonen in een bedrijfswoning;
- h. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- i. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

3.4 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

- 1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of

telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod als bedoeld in sub 1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
2. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

4.2 Bouwregels

1. Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch te overleggen.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige;
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 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.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. 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;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

4.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. de oppervlakte- en dieptematen niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken 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. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. 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 'andere bouwwerken' voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 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. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning 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.

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

7.3 Afwijken 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 Verboden hervatten gebruik

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

7.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Artikel 8 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "1e herziening Binnenduinrand" (concept)

Bijlage 1 Zoneringslijst



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen

Art. 03 **AW** Agrarisch met waarden

Dubbelbestemmingen

Art. 04 **WR-A2** Waarde - Archeologie 2

Art. 04 **WR-A4** Waarde - Archeologie 4

Art. 04 **WR-A5** Waarde - Archeologie 5

Functieaanduidingen

(hv) hovenier

(ks) kas

(ph) paardenhouderij

Bouwvlak



bouwvlak

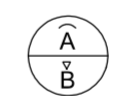
Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale bouwhoogte (m)

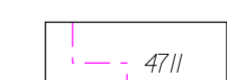


maximale goot- en bouwhoogte (m)

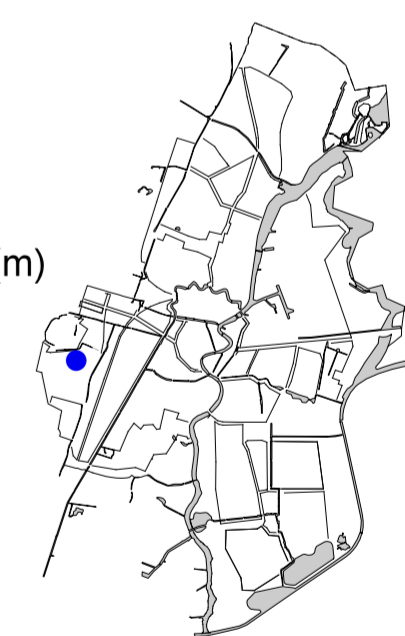
Topografie



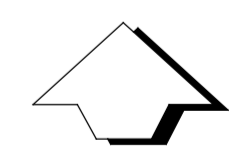
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :
1e Herziening Binnenduinrand

planfase : concept	besluitdatum :	besluitnummer :
datum : 16-06-2011	projectleider :	IMRO-idn :
schaal : 1 : 1000	G.K.	NL.IMRO.0392.BP8080002-0001
formaat : A2	getekend : gecontroleerd :	
IMRO-norm : 2008	M.H.	H.v.d.S.



Haarlem