Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. KW Glas
Telefoon 0235113544 E-mail: kglas@haarlem.nl
STZ/ Reg.nr. SZ 2013/212380
Te kopiëren: A, B, C
B & W-vergadering van 28 mei 2013

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Ramplaankwartier

DOEL: Besluiten
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.

B&W

1. Het college stelt de raad voor:
   - Het bestemmingsplan Ramplaankwartier met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8080004-0003 gewijzigd vast te stellen;
   - Geen exploitatieplan vast te stellen.

   Het college besluit:
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit	Moties en amendementen
in te vullen door griffie	**in te vullen door griffie**
[ ] Conform	[ ] Ja
[ ] Gewijzigd	[ ] Nee
[ ] Aangehouden	
[ ] Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Ramplaankwartier
Reg.nummer: 2013/212380

1. Inleiding
Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied twee bestemmingsplannen gelden die verouderd zijn.

Begrenzing bestemmingsplan
Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de gemeente Bloemendaal, aan de noordzijde door de Brouwersvaart, aan de oostzijde door het open tuinbouwgebied en aan de zuidzijde door de watergang langs de Leendert Meeszstraat en tennispark Duinvliet.

Procesverloop
Het college heeft op 20 november 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 21 december 2012 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 8 januari 2013 is een informatieavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad
Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Ramplaankwartier met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8080004-0003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat
Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4. Argumenten
De raad is verplicht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van deze Wet zijn gemeenten verplicht binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.
De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

Het ontwerp is overwegend consoliderend van aard.
Hieronder wordt voor de belangrijkste locaties aangegeven hoe ze in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Winkels Ramplaan 36 -52
In het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen was binnen de bestemming 'Gemengd – 2' voor deze adressen tevens wonen op de begane grond toegestaan. Indien deze winkels worden omgevormd tot woningen, zullen deze alleen in hoogst uitzonderlijke gevallen weer terug veranderen tot winkel. Daarom acht het college het bij nader inzien toch ongewenst om wonen op de begane grond nu al in dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Daarentegen wil de gemeente eigenaren bij leegstand langer dan één jaar wel een mogelijkheid tot omvorming naar een woning bieden en wel via een aparte individuele aanvraag. Daarmee is de drempel voor de eigenaren/ondernemers iets hoger en wordt eveneens tegemoet gekomen aan de trend van veranderende winkelstructuren en de belangen van de eigenaren/ondernemers. Verzoeken tot omvorming naar woning worden met een aparte procedure in behandeling genomen. De winkels worden nu als 'Gemengd-3' bestemd.

Pieter Wantelaan
In het Dr. Willem Dreesplantsoen nabij de Pieter Wantelaan wordt voorzien in nieuwbouw van een maatschappelijke instelling met (zorg)woonfunctie. Op basis van het bestemmingsplan uit 2002 was deze bebouwing al mogelijk gemaakt. Er is in het ontwerp een beperkte aanpassing gemaakt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, zodat inpandig geparkeerd kan worden. Het aantal zelfstandige woningen dat mag worden gerealiseerd is gerelateerd aan de beschikbare parkeerruimte.

Dakopbouwen Jan de Mijterlaan – Jan Bontelaan
Tijdens de zienswijzenperiode is het verzoek ingediend om dakopbouwen mogelijk te maken op de tweelaagse woningen aan de Jan de Mijterlaan en de Jan Bontelaan. Deze zienswijze wordt niet in dit bestemmingsplan overgenomen. De woningen maken deel uit van het Van Brakel en Buma complex uit 1958. Het betreft een cultuurhistorisch bijzonder ontwerp. De gemeente bereidt momenteel de nota 'Erfgoed en Ruimte' voor. In deze nota worden onder andere aanbevelingen gedaan hoe om te gaan met cultuurhistorisch erfgoed van na de tweede wereldoorlog. Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden in de nota 'Erfgoed en Ruimte' wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan individuele aanvragen.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.
De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

- De ontwikkeling aan de Pieter Wantelaan was al op basis van het vorige bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
- Verder zijn binnen het plangebied geen concrete bouwplannen voorzien, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro.

5. Kanttekeningen
Geen.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden;
- Communicatie:
  - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
  - Er wordt een persbericht uitgegeven;
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die 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 tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

a. bestemmingsplan Ramplaankwartier met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8080004-0003;
b. verbeelding (plankaart);
c. wijzigingsoverzicht

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan Ramplaankwartier met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8080004-0003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van … … ……

De griffier De voorzitter

Haarlem

Juni 2013

afdeling
Ruimtelijk Beleid

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

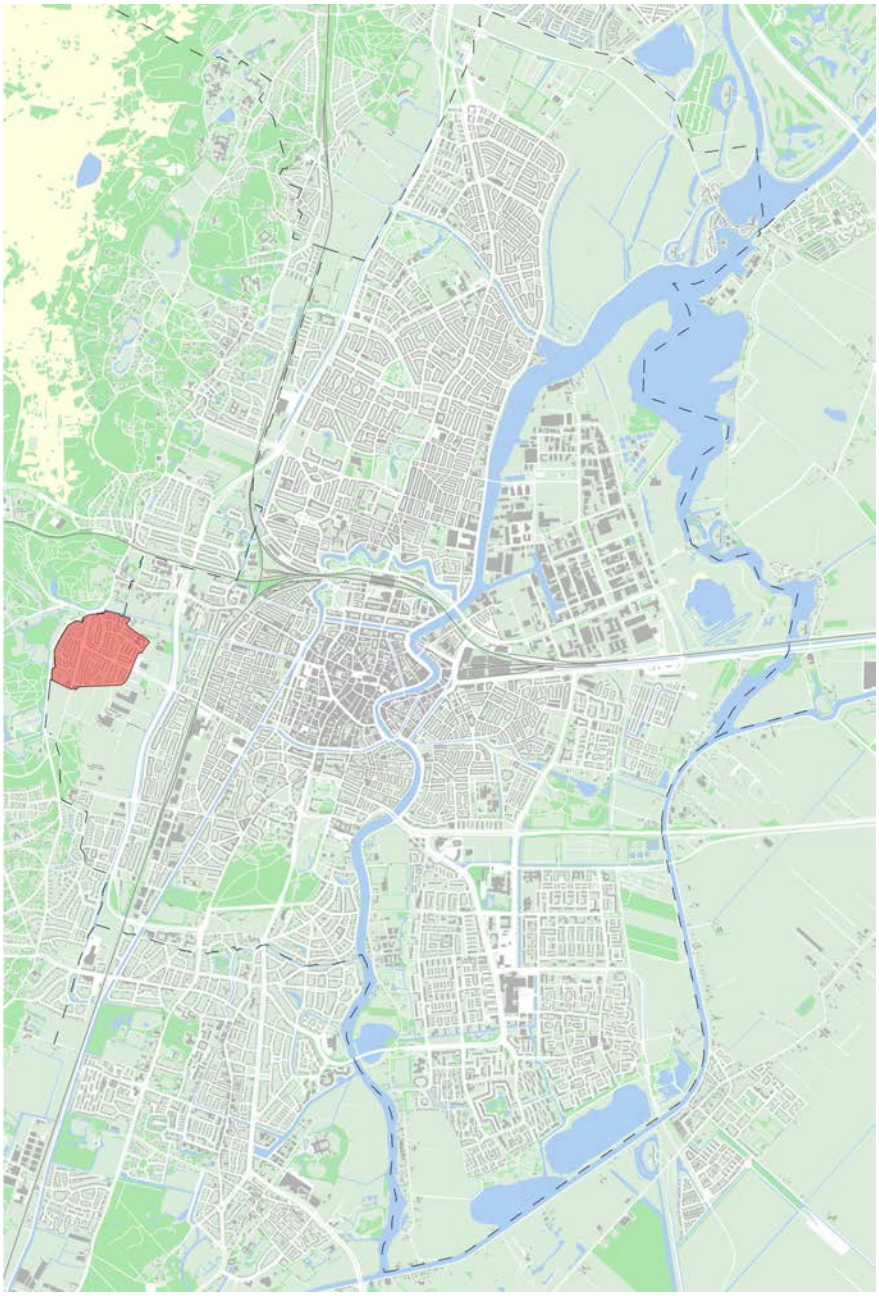
Bestemmingsplan
Ramplaankwartier

Ramplaankwartier

Inhoudsopgave

Toelichting

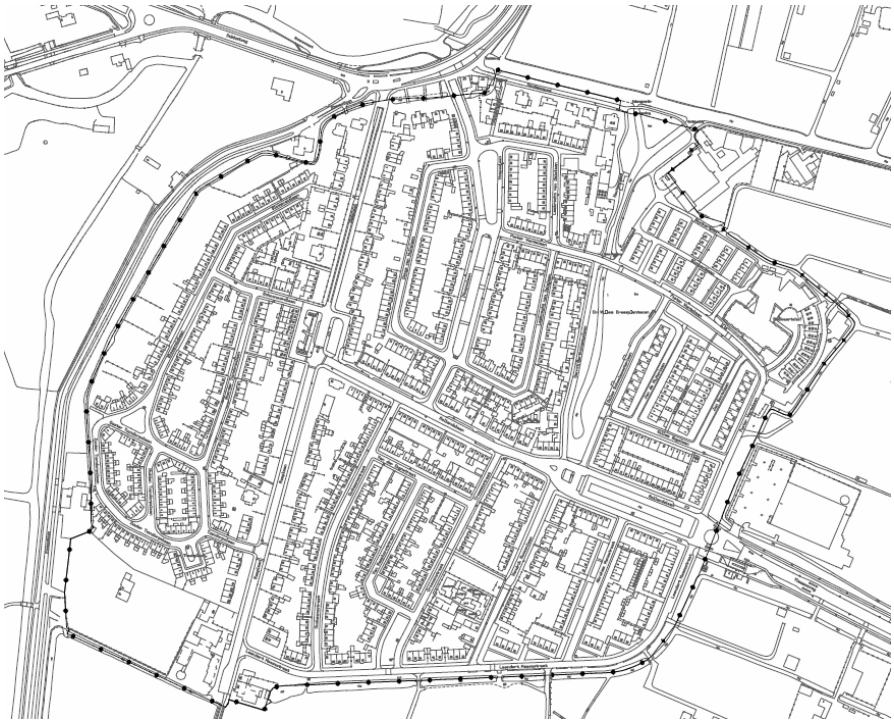
Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Ramplaankwartier ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem aan de voet van de duinrand en beslaat een oppervlakte van circa 34 hectare. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de gemeente Bloemendaal (direct ten oosten van de Elswoutslaan), aan de noordzijde door de Brouwersvaart (Houtmanpad), aan de oostzijde door het open tuinbouwgebied en aan de zuidzijde door de watergang langs de Leendert Meeszstraat en tennispark Duinvliet (zie afbeelding 1 en 2).



Afbeelding 2: Plangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Ramplaankwartier zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Ramplaankwartier 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 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 Ramplaankwartier is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden.

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Ramplaankwartier gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan Ramplaankwartier:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
803/1	Ramplaankwartier	6 februari 2002	3 september 2002
804	Omgeving Ramplaanspad	21 februari 1973	22 januari 1974

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Ramplaankwartier verliezen de in tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht binnen het plangebied Ramplaankwartier. Dat geldt eveneens voor de bouwmogelijkheden zoals die op basis van afgeronde procedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk werden gemaakt, omdat die in het nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Ramplaankwartier doorloopt een uitgebreide procedure. Het conceptontwerp wordt door burgemeester en wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens wordt 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 Ramplaankwartier.

Vervolgens geven burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan iedereen zowel mondeling, per e-mail als schriftelijk een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De gemeente organiseert in deze periode ook een informatiebijeenkomst over het nieuwe bestemmingsplan.

Na de beantwoording en verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - 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 en die eerder nog niet aan de orde waren.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig artikel 3.1.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij gaat het om de financiële uitvoerbaarheid en de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg. Het tweede deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Korte historische schets

Het Ramplaankwartier en de (grotendeels) onbebouwde open ruimten daaromheen maken deel uit van een 'strandvlakte': een laag venig gebied tussen twee noord-zuid lopende strandwallen in. Op de oostelijke strandwal ligt de oude bebouwing van Haarlem en Heemstede, op de westelijke die van Santpoort, Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Vogelenzang en het westelijk deel van het Ramplaankwartier. De grens 'oud-duinzand' - 'zandig moerasveen' loopt in noord-zuidrichting door het plangebied.

De bebouwing van het Ramplaankwartier ligt letterlijk aan de voet van de in het verleden hoog opgestoven rand van de jonge duinen. Daardoor is een directe invloed van afstromend schoon grondwater en van natuurwaarden in het aangrenzend Natura-2000 gebied. Deze natuurwaarden zijn op Europees niveau duurzaam beschermd. Op alle niveaus zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige landschappelijke structuur in de directe omgeving.

Aan het eind van de Middeleeuwen is tussen de duinen en het Spaarne de Rampevaert (nu Brouwersvaart) gegraven. Omdat het water uit het Spaarne te brak was geworden gebruikten de bierbrouwers in Haarlem het zoete duinwater dat met de vaart werd aangevoerd. Door het graven van de Brouwerskolk in de duinen werd een kunstmatige watervoorraad gevormd, waarbij tevens zand vrijkwam. De Rampevaert heette toen ook nog even Zandvaert, maar werd later Brouwersvaart genoemd. Ongeveer dezelfde tijd werd een begin gemaakt met het droogleggen van het veen. Daartoe is in het midden van de strandvlakte de noord-zuid lopende Houtvaart als ontwateringssloot gegraven. Vanuit het huis Rolland werd het veen in de directe omgeving ontgonnen. De huidige kavelvormen dateren grotendeels uit die tijd. De ontginning maakte het gebied geschikt voor tuinbouwdoeleinden en later de bollenkweek.

Ook aan de bebouwing binnen het plangebied zijn diverse historische ontwikkelingen nog af te lezen. Als oudste bebouwing is het huis Rolland bekend dat in de 13^{e} eeuw op een uitloper van de oude duinen werd gesitueerd aan de rand van het veen. Op de plek van de huidige Rollandlaan lag de oprijlaan naar het huis. Rond 1634 is begonnen met de aanleg van het landgoed Elswout in de duinen met de Marcelisvaart, toen nog Molyns-Santvaert geheten. Later is door het dempen van deze vaart en door wegverbreding de huidige Ramplaan ontstaan. Dit verklaart de vorm van de Ramplaan, die in tegenstelling tot de bochtige wegen op het oude duinzand kaarsrecht is. De Ramplaan ontleent zijn naam aan de familie Ramp die in huize Rolland woonde.

In de 19^{e} eeuw werden in de omgeving van de Brouwersvaart en de Ramplaan kleine buitenplaatsen aangelegd die als tweede woning fungeerden voor welgestelde Amsterdammers en Haarlemmers. Het nu nog bestaande

Schoonoord langs de Brouwersvaart is daar een voorbeeld van. Tot 1918 was er nog sprake van vrijstaande villabouw langs de bestaande wegen en paden. Tussen 1919 en 1925 werd ten westen van de Ramplaan een wijkje geschakelde woningen met tuin gerealiseerd: Tuindorp. In 1927 werd het Ramplaankwartier Haarlems grondgebied, daarvoor viel het onder de gemeente Bloemendaal. In 1937 werd de Vlaamseweg aangelegd die een rechtstreekse verbinding tot stand bracht met de Haarlemse bebouwing aan de overkant van de Houtvaart. Onder Haarlems bestuur werden de ingesloten tuinbouwgronden geleidelijk volgebouwd. Zijstraten haaks op de Rollandslaan zorgden voor de ontsluiting. De vreemd schuine loop van de zuidelijke grens van het Ramplaankwartier, de Leendert Meeszstraat, is te verklaren omdat de zichtas vanaf Elswout naar de Sint Bavo in Haarlem niet onderbroken mocht worden. Nadat er al enkele buurtwinkels in Tuindorp en op sommige straathoeken waren gekomen ontstond er tussen 1936 en 1940 bij het kruispunt Ramplaan-Rollandslaan een klein winkelcentrum. De laatste grote veranderingen in deze omgeving dateren uit de jaren zestig met een kleine uitbreiding van het Ramplaankwartier en de aanleg van de Westelijke Randweg.

De binding met het centrum van Haarlem is in de loop der jaren vergroot door rechtstreekse verbindingen, snellere vervoermiddelen en de groei van Haarlem. Ondanks de ogenschijnlijk geïsoleerde ligging ligt het Ramplaankwartier dichter bij het centrum dan de meeste naoorlogse buitenwijken van Haarlem.

Afbeelding 3: Historische schets

2.2 Ruimtelijke structuur

Verkeer

Het plangebied wordt aan de oostkant via de Vlaamseweg, aan de noordkant via de Korte Zijlweg en aan de zuidwestkant via de Elswoutlaan ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. Het autoverkeer binnen het plangebied betreft vooral bestemmingsverkeer. Binnen het plangebied zijn de belangrijkste ontsluitingswegen de Vlaamseweg-Rollandslaan, Ramplaan en Hospeslaan. De overige straten en lanen zijn betrekkelijk autoluw. Gedurende de zomermaanden wordt hinder ondervonden van sluipverkeer van en naar de duinen en het strand.

Café Het wapen van Kennemerland en de daartegenover gelegen Hervormde Gereformeerde Opstandingskerk beschikken beide over zaalruimte en fungeren ook als bovenwijkse voorziening. Dit geeft extra verkeer en een verhoogde parkeerdruk op de Ramplaan en Leendert Meeszstraat. Ook het tennispark Duinvliet heeft een verkeersaantrekkende werking, maar door parkeren op eigen terrein is hier geen sprake van verhoogde parkeerdruk.

Het plangebied wordt voor fietsers aan de oostkant ontsloten via de Vlaamseweg, aan de zuidkant via het Ramplaanspad, aan de noordkant via de Korte Zijlweg en aan de zuidwestkant via de Elswoutlaan. Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de wijk en voldoende brede trottoirs. Het plangebied wordt ontsloten door buslijn 14 (Spaarndam-Heemstede) en 81 (Haarlem-Zandvoort) met o.a. halten aan de Ramplaan en aan de Rollandslaan. Op enige loopafstand aan de noordkant van het plangebied is het NS-station Overveen.

Groen

Kenmerkend voor het plangebied is de enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van de (woon)stad. Het plangebied ligt temidden van een groene omgeving: het Tuinbouwgebied en de beboste duinrand. Grootste fysieke barrière met de (binnen)stad is de Westelijke Randweg. Het Ramplaankwartier maakt deel uit van de westelijke stadsrand. De omliggende groenzones vormen een onderdeel van de ecologische relatie (overgangsmilieus) tussen de duinbossen en het groen in de wijk. De weilanden en struwelen van de binnenduinrand zijn belangrijke foerageer- en rustgebieden voor vogels en (kleine) zoogdieren, die vooral in de binnenduinrandbossen en het duingebied voorkomen. De ecologische betekenis van de nog open gebieden is vooral gelegen in de voedselvoorziening van diverse diersoorten, waaronder in de duinen broedende vogels. Via de binnenduinrandzone en de groenzones vindt 'uitwaaiering' van organismen plaats naar groenvoorzieningen binnen de wijk en privétuinen.

Het openbaar groen is vooral geconcentreerd aan de oostkant van het plangebied langs een noord-zuid lopende aftakking van de Brouwersvaart, binnen het Dr. Willem Dreesplantsoen en langs enkele wegen zoals

Hospeslaan, Pieter Wantelaan, Vlaamseweg en Leendert Meeszstraat. Mede door de aanwezigheid van voortuinen en bomen en de onbebouwde ruimten rondom het plangebied heeft het plangebied een tamelijk groen karakter.

Water

Binnen het plangebied loopt een aftakking van de Brouwersvaart die weer verbonden is met de Leidsevaart. Binnen het plangebied vindt de afvoer van water plaats via een gemengd rioleringsstelsel. De bestaande waterlopen zijn conform het huidig gebruik, profiel en ligging in het plan opgenomen.

Sport en recreatie

Aan de zuidwestkant van het plangebied ligt tussen de Ramplaan en Elswoutlaan het tennispark Duinvliet.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In het Ramplaankwartier ligt een sterke nadruk op de woonfunctie. De woningen hebben over het algemeen twee bouwlagen plus kap. Van de woningvoorraad in het Ramplaankwartier betreft 75 procent koopwoningen, 9 procent particuliere huurwoningen en 16 procent sociale huurwoningen. In Ramplaankwartier is het aandeel eengezinswoningen met 95 procent veel hoger dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft. De woningvoorraad in het Ramplaankwartier is voor 12 procent gebouwd voor 1920, voor 55 procent gebouwd tussen 1920 en 1940 en voor 22 procent tussen 1940 en 1960. Er wonen relatief weinig starters door het beperk aantal beschikbare huurwoningen en de relatief dure categorie koopwoningen.

2.3.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

In 2012 stonden in het plangebied 134 bedrijven ingeschreven met 492 werknemers (inclusief zelfstandigen). Daarvan betroffen 105 bedrijven eenpersoonsbedrijven (vaak aan huis gevestigd) en waren er 4 ondernemingen ingeschreven met meer dan 10 werknemers waarvan 1 met meer dan 100 werknemers. Van de werkgelegenheid in het Ramplaankwartier betreft ruim een kwart woonzorgcentrum De Blinkert. De overige werkgelegenheid betreft onder meer de openbare basisschool De Blinkert (deze school maakt deel uit van het bestemmingsplan Binnenduinrand), kinderdagverblijf De Rozentuin en restaurant 't Wapen van Kennemerland. Binnen het Ramplaankwartier zijn enkele detailhandelsvoorzieningen langs de Ramplaan gevestigd. Aan de Elswoutlaan is tennispark Duinvliet gevestigd.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en Provincie. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf archeologie. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water.

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

In de in maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties m.b.t. defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke “massa” en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Het

Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen het toetsingskader voor enerzijds de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen.

Buurtidentiteit

Relevant voor het plangebied Ramplaankwartier is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt 'Duurzaam goed wonen'. Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. In het Structuurplan is het gehele plangebied aangeduid als 'waardevolle bebouwing'.

Groen

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden.

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het plangebied Ramplaankwartier geldt een consolidatie regie. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau. Bij panden die deel uitmaken van een serie (vrijwel) identieke gebouwen kunnen ingrepen afwijken van de buurpanden, zolang het verbouwde pand blijft passen binnen de maat- en schaalverhoudingen van de wand als geheel. In de openbare ruimte is de opgave een samenhangende inrichting te ontwerpen, waarbij de parkeerdruk in combinatie met de behoefte aan groen en speelruimte wordt aangepakt.

Het plangebied maakt deel uit van de gebiedstypering 'Gebieden 1920-1940': hiërarchisch ontworpen stratenpatroon waarin stedenbouw, architectuur en

openbare ruimte nauw samenhangen. Symmetrische pleinen, gespiegelde straatwanden, wooncomplexen, pleinen en poorten hebben naar één ontwerp gebouwde gevelwanden waarin horizontaliteit overheerst. Overgang privé-openbaar is geleidelijk door erkers, voortuinen met (gemetselde) erfafscheidingen. Ambachtelijk materiaalgebruik, veel siermetselwerk.

3.2.3 Wonen

Waar de vorige woonvisie nog uitging van kwantiteit, wordt de nadruk in de nieuwe Woonvisie 2012-2016 gelegd op kwaliteit. Vraag en aanbod op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Het aanbod moet (meer) aansluiten op de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Duurzaamheid en de aanpak van de particuliere woningvoorraad zijn andere thema's die in de nieuwe woonvisie nader worden uitgewerkt. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan het uitgangspunt 'Haarlem, een duurzame, ongedeelde stad". Daarbij wordt onder andere zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, zal woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Hier raken we het spanningsveld tussen de noodzaak tot enige verstedelijking van de stad en de wens de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren. Beiden zijn realiseerbaar, mits we zowel uiterlijk als gebruik van de reeds bebouwde en onbebouwde omgeving vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit optimaal aanwenden.

Kernbegrippen voor de komende jaren zijn: meer kwaliteit, meer differentiatie in de woningvoorraad, het bevorderen van de dynamiek en doorstroming, betrokkenheid van burgers bij wijkontwikkeling en woningbouw, leefbaarheid, ongedeelde wijken, duurzaamheid, betaalbaarheid, vergroting van de regionale identiteit en vooral: samenwerking zoeken met externe partners en marktpartijen.

Een grote uitdaging ligt in de bestaande woningvoorraad. Het gaat onder meer om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. In sommige buurten zoals het Ramplaankwartier kunnen de komende jaren nog op kleinere schaal verbeterslagen worden gemaakt. Een meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

Het gemeentelijk woonbeleid heeft op het plangebied Ramplaankwartier maar een beperkt effect omdat er geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

3.2.4 Hotels

In het gemeentelijk hotelbeleid (2012) wordt ruimte geboden voor nieuwe hotelinitiatieven. Daarbij wordt uitgegaan van marktwerking en het door de gemeente op de hoogte houden van initiatieven en marktruimte. De gemeente is faciliterend richting marktinitiatieven, maar deze worden getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid. In het hotelbeleid worden de bijzondere logiesvormen bed & breakfast, slapen boven winkels of horeca, en camperplaatsen gestimuleerd. Om de bed & breakfast functie te stimuleren wordt deze in nieuwe bestemmingsplannen binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt, zo ook in dit bestemmingsplan.

3.2.5 Winkelen

Het winkelbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012 (2002). Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Tegenover dit positieve beeld staat echter dat het aantal bezoekers daalt. Het beleid van de gemeente heeft tot doel de positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Binnen het plangebied komen maar weinig winkels voor. Omdat het gebied een beperkt draagvlak heeft voor eigen voorzieningen zijn de inwoners van het Ramplaankwartier vooral aangewezen op voorzieningen elders en dan met name op de binnenstad.

3.2.6 Maatschappelijk

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft in navolging daarvan inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er is niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Binnen het plangebied wordt geen vernieuwing en uitbreiding voorzien van de onderwijsactiviteiten.

3.2.7 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van 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

De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet behoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk.

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

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Vlaamseweg en het noordelijk deel van de Ramplaan deel uit van het fietsnetwerk HVVP. Langs de Brouwersvaart wordt een fietsverbinding rechtstreeks naar het stadscentrum aangelegd. Deze fietsverbinding maakt deel uit van het bestemmingsplan Binnenduinrand.

Openbaar vervoer

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto).

De Vlaamseweg en het noordelijk deel van de Ramplaan zijn in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé ontsluitende lijn. Het betreft buslijn 14 Spaarndam-Heemstede en buslijn 81 Haarlem-Zandvoort. Het NS-treinstation Overveen ligt op zo'n 600 meter van de woningen in het Ramplaangebied.

Autoverkeer

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km/u-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

De wijk wordt voornamelijk ontsloten via de in de gemeente Bloemendaal gelegen Korte Zijlweg, Elswoutlaan en Duinlustweg die in het HVVP (2003) zijn aangeduid als gebiedsontsluitingsweg A 50 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied maar heeft ook een functie voor het doorgaand verkeer. Aan de oostkant wordt de wijk ontsloten via de Vlaamseweg die is aangeduid als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/u. Dit type heeft een vooral een functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied.

3.2.8 Water

Rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water

Doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) is dat het grond- en oppervlaktewater in 2015 van goede kwaliteit zal zijn. Hierbij is de uitdaging om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden, en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is in 2003 door de rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen ondertekend en geactualiseerd in 2008. Met de ondertekening van het NBW hebben alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren onderstreept.

Het akkoord sluit aan op de doelstelling van de KRW en 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.

Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is het beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

In het Provinciaal Waterplan zijn strategische waterdoelen geformuleerd, waarbij de bescherming tegen overstromingsrisico's en het verzorgen van schoon en voldoende water de belangrijkste zijn.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015 (2009)

Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van het Hoogheemraadschap van Rijnland in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Het Hoogheemraadschap van Rijnland kiest voor een gebiedsgerichte aanpak met een pakket aan maatregelen en uitvoeringsprogramma om de drie hoofddoelen tijdens de planperiode te verwezenlijken.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. 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 (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, 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.

Een algemene verplichting met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m^2 onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen van schone verharding.

3.2.9 Groen

Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt onder andere bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur en door herkenbare, aantrekkelijke en doorgaande recreatieve routes voor langzaam verkeer.

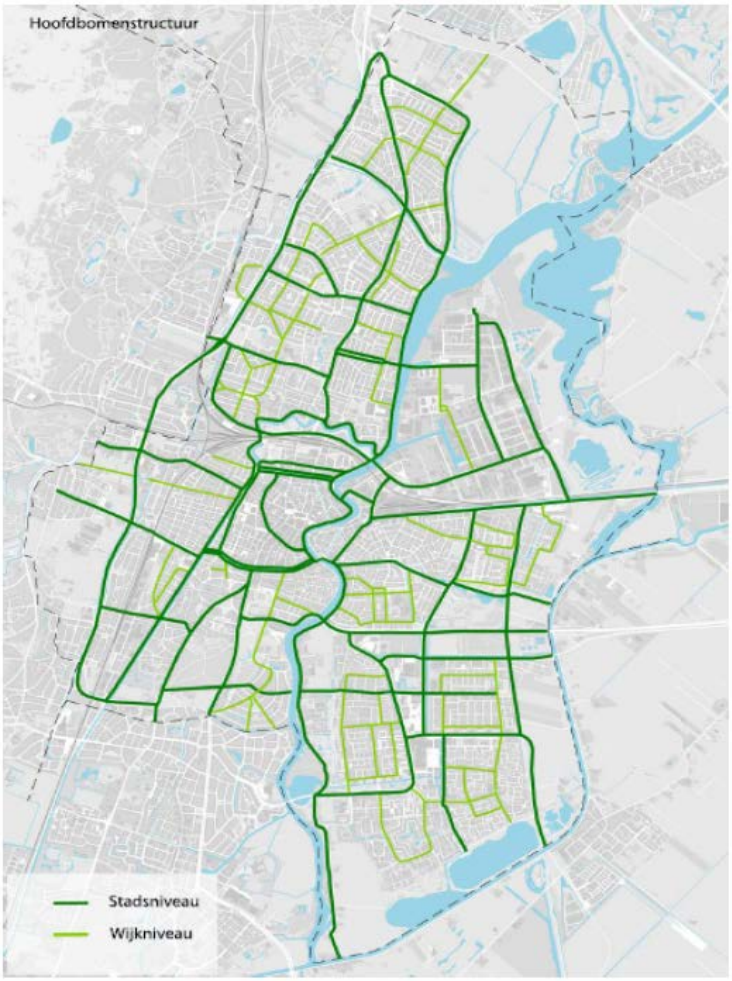
Binnen het plangebied is relatief weinig openbaar groen aanwezig. Straatbomen komen alleen maar voor langs de hoofdwegen. De enige openbare groenvoorzieningen van formaat zijn het Dr. Willem Dreesplantsoen en de groene stroken langs enkele wegen. Toch biedt het geheel een zeer groen straatbeeld dankzij de voor tuinsteden kenmerkende relatief grote privé(voor)tuinen die aan de straatzijde onbebouwd moeten blijven. Hierdoor heeft de wijk een tuindorpkarakter gekregen. Bovendien ligt het plangebied in een groene omgeving: de beboste duinrand en het open tuinbouwgebied die onderdeel uitmaken van de lange noord-zuid gerichte landschappelijke structuren en de oost-west gerichte dwarsverbindingen.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderijen, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het

bomenbeleid geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

Gezien de tekorten aan stedelijk groen, gerelateerd aan het landelijke gemiddelde dient hoge prioriteit te worden gegeven aan uitbreiding enerzijds en instandhouding anderzijds van het groenareaal. Uitgangspunten voor de bomenstructuur is het maken van een samenhangend structuurbeeld als toetsingskader en als streefbeeld voor een verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. De kwaliteit van het bomenbestand dient te worden verbeterd. Dit betekent onder meer het toepassen van ecologisch waardevolle soorten met een lange looptijd, het verbeteren van de standplaatsen en het uitbreiden van de onderhoudsintensiteit.

De bomen binnen het plangebied maken geen deel uit van de hoofdbomenstructuur (lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn).



Afbeelding 11: Hoofdbomenstructuur

Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle

gemeentelijke monumentale bomen geïnventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Het betreft bomen van minimaal 80 jaar dan wel herdenkingsbomen of bomen met een grote dendrologische waarde (zeldzame soort of variëteit of bijzondere natuurlijke groeivorm). De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere snoeivormen) en/of natuurwaarde (er leven zeldzame planten of dieren in), en de minimale levensverwachting is 10 jaar.

Vanwege de waarde van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor de activiteit kappen (voorheen: kapvergunning) worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem).

Afbeelding 12: Monumentale bomen in de openbare ruimte van het Ramplaankwartier

De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categorieën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen.

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal). Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen. Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden

(waardevol). Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal). Aan de Brouwersvaart en langs de aftakking daarvan staan een aantal monumentale (B) bomen, ten oosten van de Ramplaan komen diverse waardevolle (C) bomen voor.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de raad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven.

3.2.10 Sport en recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota (1997) wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Met betrekking tot het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

Haarlem stimuleert een gezonde en verantwoorde sportbeoefening. Sport wordt ingezet als middel om een aanvullende bijdrage te leveren aan de sociaalmaatschappelijke cohesie en op beleidsterreinen als volksgezondheid, jeugd- en jongerenwerk en integratie. De afgelopen jaren heeft de gemeente Haarlem veel geïnvesteerd in haar sportbeleid om sporten voor Haarlemmers toegankelijk, laagdrempelig en uitdagend te maken. De gemeente zal zich op basis van Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010) inzetten op het vergroten van de sportparticipatie.

Binnen het plangebied ligt aan de zuidwestkant tussen Ramplaan en Elswoutlaan het tennispark Duinvliet.

Een goed spreiding van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. In het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt in eerste instantie gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen. De aanwezige speelruimte (zoals speeltuinen en trapvelden) binnen het plangebied is niet groot. Bij de Beatrixschool (deze school maakt deel uit van het bestemmingsplan Binnenduinrand), zijn enkele speelvoorzieningen en bij de peuterspeelzaal Overveen is een speeltuin en een (verhard) basketbalveld. Voorts kan gespeeld worden in het Willem

Dreesplantsoen en het groen langs de Hospeslaan.

3.2.11 Archeologie

Rijksbeleid

De belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

- het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- de initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek; en
- de zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) 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 ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, 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.

Provinciaal beleid

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 en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW heeft een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. Daarom moet de gemeente in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Gemeentelijk beleid

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. 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 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 om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn

vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2009) met bijbehorende beleidskaart.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

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

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van 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 zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is in de nota Milieuzonering (2002 en 2008) ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Ramplaankwartier valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid).

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer

(Wm) 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 worden bepaald aan de hand van de zoneringlijst.

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Uit controles is gebleken dat geen sprake is van ernstige klachten van milieuhygiënische aard. De gecontroleerde bedrijven beschikken over een geldende vergunning op grond van de Wet milieubeheer of vallen onder een Algemene Maatregel van Bestuur. De in het plangebied gevestigde bedrijven zijn passend en zijn positief bestemd.

4.2 Geluid

In het uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een weg valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

4.3 Bodem

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is in sommige gevallen een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of sprake is van bodemvervuiling. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of grotere verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. In geval een bodemonderzoek bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een omgevingsvergunnning voor de activiteit bouwen of voor een

bestemmingswijziging.

Voor het gehele plangebied geldt dat op basis van de huidige gemeentelijke gegevens de kwaliteit van bodem en grondwater geen aanleiding geven tot zorg.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd. Binnen het gebied zijn geen gevallen van ernstige verontreiniging bekend.

Conclusie

De nu bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik of voor de beoogde bestemmingen. Indien bestemmingen worden gewijzigd, nieuwe bestemmingen worden toegevoegd of indien grondverzet plaatsvindt moet mogelijk een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Milieu Effect Rapportage

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van m.e.r.-plichtige dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

De Wet milieubeheer onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is onder meer het geval indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen *'niet in betekenende mate' (NIBM)* gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

NIBM criterium
Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AMvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM onder meer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1.500 woningen of 100.000 m^2 BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Ramplaankwartier is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante netto wijzigingen van toegestane woon- of kantoorfuncties plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Evenmin is er sprake van andere relevante uitbreidingen zoals grootschalige horeca of detailhandel, of van belangrijke verkeersstructuurwijzigingen.

Het is daarom evident dat het bestemmingsplan 'Niet In Betekenende Mate' gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm. Op die grond staat vast dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Ramplaankwartier.

4.6 Water

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied liggen enkele waterlopen. Vooral de waterlopen langs de randen van het plangebied hebben een rol in de afwatering van het omliggende gebied. Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de noord-zuid lopende aftakking van de Brouwersvaart binnen het Dr. Willem Dreesplantsoen. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Aan de inrichting van de oevers worden geen specifieke eisen gesteld, maar de voorkeur wordt gegeven aan zachte, begroeide en natuurvriendelijk ingerichte oevers.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2,5 m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied nauwelijks mogelijkheden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat binnen het plangebied slechts nieuwbouw wordt voorzien die al mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan uit 2002. Er is dus geen sprake van het uitbreiden van verhard oppervlak door extra bouwmogelijkheden. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Het is binnen het plangebied gewenst om onder de openbare weg een grondwaterniveau aan te houden van gemiddeld 70 centimeter onder de kruin van de weg.

Aangezien het Ramplaankwartier vrijwel grenst aan de hoog opgestoven jonge duinen is in potentie schoon opkwellend duinwater beschikbaar. Dit kan grondwatertechnisch complicaties geven.

Waterketen

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van

uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

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 van Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap van 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 van Rijnland verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Haarlem verantwoordelijk.

In het kader van het wettelijke vooroverleg zal het hoogheemraadschap uitgenodigd worden te reageren op het concept ontwerp bestemmingsplan. De overlegreactie zal te zijner tijd verwerkt worden in het bestemmingsplan.

Waterkwantiteit

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal.

In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m -NAP gehandhaafd.

Uit het aangrenzende hoger gelegen gebied met opgestoven jonge duinen is aanvoer van schoon grondwater mogelijk. Nu de drinkwaterwinning in de aangrenzende duinen geheel is gestopt, zijn veranderingen in grondwaterstromen mogelijk.

Een algemene verplichting met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een plangebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toegenomen verharding te voorkomen. Wanneer meer dan 500 m^2 onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15 procent van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. In het bestemmingsplan Ramplaankwartier wordt (naast de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan uit 2002 mogelijk werden gemaakt) niet voorzien in een toename verharding door grootschalige extra bouwmogelijkheden. Er worden dan ook geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

Waterkwaliteit

De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassebepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiïng, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

De situatie in het westelijke Tuinbouwgebied is uitzonderlijk vergeleken met de rest van Haarlem. Nu in de aangrenzende duinen de winning van drinkwater is gestopt, is er meer uitstromen schoon grondwater uit de jonge duinen richting Houtvaart. Door de aanwezigheid van oppervlakkig horizontaal bewegend schoon grondwater zijn er unieke kansen voor het waterleven en de oevervegetatie. In dit deel van Haarlem komen nog soorten planten spontaan voor die elders in Haarlem vrijwel zijn verdwenen of kunstmatig zijn herplant, zoals moerasspirea, valeriaan, ijle zegge en geoord helmkruid. Door de hoge ecologische potenties in dit plangebied is het afkoppelen van riool van de boezem en het handhaven van de regels ter bescherming van de waterkwaliteit hier van grotere prioriteit dan in de meeste andere delen van Haarlem.

Afkoppeling verhard oppervlak

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken.

Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

4.7 Natuurwaarden

Algemene richtlijnen

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.

Voorts 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 deze 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 en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' en het voorkomen van soorten in de database van www.waarneming.nl. Daarnaast zijn de waarnemingen van de stadsecoloog en de resultaten van een quickscan verwerkt. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen of zouden kunnen foerageren. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie ELI. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen. Er zijn geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen. In oeversituaties zijn wel lokaal zeldzame soorten aangetroffen en kunnen rodelijst-soorten worden verwacht, die in het kader van de algemene zorgplicht als soort duurzaam in stand moeten blijven.

De gegevens wijzen uit dat er beschermde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of beschermde soorten inderdaad aangetroffen worden.

Concrete richtlijnen voor bestemmingsplan

De aftakking van de Brouwersvaart vormt onderdeel van een ecologisch waardevol aaneengesloten gebied. Werkzaamheden aan of direct langs de Brouwersvaart, het Houtmanpad en de watergang langs de Leendert Meeslaan zullen altijd zorgvuldig moeten worden getoetst op gevolgen voor wettelijk beschermde soorten en voor soorten die aandacht verdienen in het kader van de algemene zorgplicht.

4.8 Cultuurhistorie

Monumenten

Het plangebied bevat 2 rijksmonumenten en 8 gemeentelijke monumenten. De bescherming is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de

cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Tabel 5 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in bestemmingsplangebied Ramplaankwartier

Hendrik Roozenlaan 32: Houten schilderachtig woonhuis in de landelijke variant van de Amsterdamse Schoolstijl, bouwjaar 1947	GM 59-0237
Houtmanpad 1	GM 59-0238
Houtmanpad 6 - 8 (hoek Rollandspad 2 - 4): Buitenplaats Schoonoord. Aantrekkelijk interieur. Sierlijke architectuur van oudheidkundige waarde.	RM/19282
Ramplaan 107 - 109 - 111: Complex van huisjes langs een binnenplaatsje. Architectuur van historische waarde.	RM/19668
Ramplaan 108 -108 A	GM 59-0127
Ramplaan 22 A: Voormalige bollenschuur, herkenbaar door luien op droogzolders, bouwjaar 1910. Waardevol in voormalig tuindersgebied en in samenhang met woonhuis bollenboer Ramplaan 24	GM 59-0260
Ramplaan 22 B: Voormalige bollenschuur, herkenbaar door luien op droogzolders, bouwjaar 1910. Waardevol in voormalig tuindersgebied en in samenhang met woonhuis bollenboer Ramplaan 24	GM 59-0260
Ramplaan 24: Bollenpakhuis, traditionalistisch/Hollands classicisme, bouwjaar 1910.	GM 59-0260
Ramplaan 84: Grote villa in Engelse landhuisstijl, bouwjaar 1908.	GM 59-0261
Tuindorpslaan 4 A (trafo achter nr. 6): Markant transformatorhuisje in de vorm van een torentje met zeer steil zadeldak, bouwjaar 1935.	GM 59-0147

In de Architectuurgids Haarlem (1992) worden de volgende bouwwerken (geen monumenten) specifiek naar voren gehaald als kenmerkend binnen het Ramplaankwartier:

- Beatrixschool (1939), Blinkertpad 3 (deze school maakt deel uit van het bestemmingsplan Binnenduinrand);
- Drive-in woningen en eengezinshuizen (1958), Gillis Schoolmeersterlaan 2-34, Jan de Mijterlaan 1-17 en 2-22, Jan Bontelaan 1-27 en 2-16, Pieter Wantelaan 2-32, Willem Buyslaan 2-20. De strakke gevelcompositie, vlakke afdekking en gevarieerde toepassing van woningtypen in dit project met 98 woningen van architectenbureau Brakel en Buma zijn kenmerkend voor de progressieve architectuur in de jaren vijftig.

4.9 Archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er sinds 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. 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. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie met bijbehorende beleidskaart (zie hoofdstuk 4).

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7^{e}-8^{e} eeuw n. Chr.), onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Beleid ten aanzien van archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem. De kaart geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogeheten regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In de

planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere omgevingsvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

Archeologische verwachting plangebied

Rijks- en provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangegeven als terrein van archeologische waarde. Er staat ook een terrein van hoge archeologische waarde op de AMK direct ten noorden van het plangebied. Het gaat hier om de historische dorpskern van Overveen. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst heeft plangebied deels een hoge en deels een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog en middelhoog wordt geacht.

Afbeelding 14: Uitsnede uit de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Rood: categorie 2; oranje: categorie 3; geel: categorie 4

Het westelijk deel van het plangebied bevindt zich op de strandwal Aerdenhout-Bloemendaal (het oranje gekleurde deel op de ABH). Het oostelijk deel ligt op de strandvlakte die naast de strandwal gelegen is (het geel gekleurde deel op de ABH). In de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd bevond zich in het plangebied het Huis Rolland. De rood gekleurde cirkel op de ABH geeft de locatie aan waar ongeveer het Huis Rolland kan hebben gestaan. De exacte locatie is tot op heden nog niet vastgesteld. Verwacht wordt dat de aan dit huis gerelateerde resten als gevolg van de aanleg van de woonwijk en ondergrondse infrastructuur fragmentarisch aanwezig zullen zijn.

Voor het westelijke deel (oranje) geldt voor de periode vanaf het Laat Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen een hoge archeologische

verwachting. Als gevolg van een relatief hoge ligging in het landschap en de makkelijk bewerkbare gronden was het gebied aantrekkelijk voor bewoning en landbouw. Hoewel op de strandwal van Aerdenhout-Bloemendaal nog geen sporen van nederzettingslocaties en/of akkerarealen uit de genoemde perioden zijn aangetroffen, moet op grond van onderzoek elders op strandwallen in de regio toch rekening worden gehouden met de aanwezigheid hiervan. Ondiepe resten zullen echter als gevolg van zandwinning en latere landbouwactiviteiten verloren zijn gegaan. Diepere resten kunnen nog wel geheel of gedeeltelijk bewaard zijn gebleven.

Voor het oostelijk deel geldt voor alle perioden een lage archeologische verwachting. Als gevolg van een relatief lage ligging in het landschap en de aanvoer van water uit duinrellen was het gebied nat en daarmee niet aantrekkelijk voor bewoning en/of landbouw. Vermoedelijk werd de strandvlakte in de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd ontwaterd en ontgonnen, maar de locatie bleef buiten de bekende nederzettingsterreinen. Eventuele sporen zullen alleen samenhangen met een agrarisch gebruik, zoals afwateringsgreppeltjes.

Het plangebied behoort volgens de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorieën 2, 3 en 4.

Categorie 2 (rood)

In de gebieden die tot categorie 2 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Categorie 3 (oranje)

In de gebieden die tot categorie 3 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 500 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Categorie 4 (geel)

In de gebieden die tot categorie 4 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2500 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

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).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen 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 in verband met de 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

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

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. 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.

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 door situering en door zonne-energie in combinatie met 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.

Het initiatief Duurzame Energie Ramplaan

Een groep enthousiaste buurtgenoten heeft zich verenigd in een werkgroep onder de naam Stichting DE Ramplaan (Duurzame Energie Ramplaan). Hun doelstelling is een kostenneutrale energietransitie naar 100% duurzame energie, geproduceerd in en om de wijk. Duurzame Energie Ramplaan kan in de toekomst op diverse manieren worden ingevuld en bestaat uit vele deelinitiatieven. Hieronder gaan we daar nader op in.

Op wijkniveau is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een mogelijkheid ter verbetering en ter verduurzaming van het watersysteem. Door het afkoppelen van regenwater kan het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering ontlast worden. Het relatief schone regenwater kan daarbij via een apart (gescheiden) stelsel - al dan niet via een filtersysteem - worden afgevoerd bijvoorbeeld naar het oppervlaktewater. Een dergelijke ingreep staat los van het bestemmingsplan en is dus voor wat het bestemmingsplan betreft altijd mogelijk.

Verder is er op wijkniveau een initiatief voor lokale energieproductie door het oprichten van een energiecoöperatie. Dit initiatief staat los van wat in het

bestemmingsplan geregeld wordt. Het idee erachter is om lokaal net zo veel energie te produceren als er voor de bewoners en bedrijven van het Ramplaankwartier nodig is. Dit kan door een combinatie van maatregelen voor energieproductie en energieopslag, zoals:

- elektriciteit: bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak van de Fablo-hal in het westelijk tuinbouwgebied. Deze locatie valt echter buiten dit bestemmingsplangebied.
- biogas: biomassa uit het riool via gescheiden rioolstelsel naar biovergister sturen, aangevuld met GFT-afval uit de wijk. Een biovergister is ruimtelijk en milieutechnisch niet inpasbaar in een woonwijk en zal dus elders gerealiseerd moeten worden. Aanpassing van het rioleringsstelsel is op grond van dit bestemmingsplan mogelijk.
- warmte: warmte-koude-opslag (WKO), in combinatie met de kassen in het westelijk tuinbouwgebied. Hiervoor is nog nader onderzoek nodig. Het bestemmingsplan Ramplaankwartier maakt dit deelinitiatief daarom (nog) niet mogelijk.

Op pandniveau is het gewenst de woningen energetisch te verbeteren. De werkgroep stimuleert de bewoners hun woning te verbeteren met onder andere isolatie van de schil (wand, vloer, glas en dak) en/of de toepassing van lage-temperatuur verwarming. Deze maatregelen staan los van het bestemmingsplan en zijn op grond van het bestemmingsplan mogelijk. Ze kunnen in sommige gevallen worden aangevuld met installaties, zoals warmtepompen, zonnepanelen en zonneboilers. Omdat deze installaties de ruimtelijke kwaliteit van een straat en de daken in het bijzonder mede zullen bepalen, zijn aan deze deelinitiatieven in veel gevallen voorwaarden verbonden vanuit de gemeentelijke 'Nota ruimtelijke kwaliteit'.

4.11 Vliegverkeer

Voor het bestemmingsplangebied gelden geen hoogtebeperkingen ten behoeve van het vliegverkeer. Wel gelden voor het gehele plangebied beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. Deze beperkingen zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) relevant, te weten het Bevi (Besluit externe

veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, zoals chloor, ammoniak of LPG) of transportassen zoals buisleidingen of wegen waar doorheen of waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

Plangebied Ramplaankwartier

Het plangebied Ramplaankwartier bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten enig invloedsgebied valt, niet aan de orde.

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In de Rollandslaan/Vlaamseweg ligt een hoofdtransportleiding PWN (diameter 80 mm). Er liggen verder geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Beschermen kwaliteit woonomgeving

De visie op het plangebied bestaat uit het beschermen van de kwaliteit van de woonomgeving van het Ramplaankwartier. De gefaseerde ontstaansgeschiedenis heeft gezorgd voor de huidige variatie in bouwvormen en bouwrichtingen. Deze geheel eigen karakteristiek van het Ramplaankwartier is mede bepalend voor de kwaliteit van de woonomgeving.

Het bestemmingsplan Ramplaankwartier is daarom in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. Dit houdt in dat het bestemmingsplan vooral erop gericht is om de kwaliteiten in het plangebied te handhaven, bijvoorbeeld door de stedenbouwkundige structuur qua rooilijn, maximale goothoogten en maximaal aaneengesloten gevelbreedte vast te leggen. Het komt voor deze wijk neer op het voortzetten van het huidig gebruik en het (veelal) gedetailleerd aangeven van de bebouwingsmogelijkheden. Waar mogelijk wordt ruimte geboden om bestaande woningen uit te breiden (dakopbouwen, aan- en uitbouwen en dakkapellen).

Het bestaande openbare groen is bestemd als groen. Voortuinen bij woningen hebben de bestemming Tuin 1. Om de karakteristiek van de bebouwing langs de Elswoutlaan te behouden hebben ook de achtertuinen van de woningen langs de Elswoutlaan gedeeltelijk een bestemming Tuin 1 gekregen. Hiermee wordt de bouw van schuurtjes en aanbouwen beperkt. De overige achtertuinen hebben de bestemming Tuin 2.

Uitbreiding/aanpassing van de woning

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in het Ramplaankwartier mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuurhistorische waarde. De wijk dankt de grote cultuurhistorische waarde vooral aan het feit dat de wijk nagenoeg oorspronkelijk is. Om de huidige ruimtelijke kwaliteit van de wijk te bewaren, is vergroting van de woning dan ook slechts beperkt toegestaan. In de planregels zijn uitbreidingsmogelijkheden in detail vastgelegd.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige

activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling, het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. De vraag naar deze mogelijkheid zal de komende jaren alleen maar toenemen (stijging aantal zzp-ers). De mogelijkheid om vanuit huis (aan huis) te kunnen werken, is een van de elementen die de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad zal gaan bepalen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m^2 mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Bedrijven

In het bestemmingsplan worden alleen die bedrijven, (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven bestemd die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel, dienstverlening of horeca op nieuwe locaties.

Voor de winkels aan de Ramplaan 36-52 wordt verwacht dat indien een winkel wordt omgevormd tot woning, deze woning alleen in hoogst uitzonderlijke gevallen weer terug zal veranderen tot winkel. Daarom is het ongewenst om dit per direct recht in het bestemmingsplan te regelen. Daarentegen wil de gemeente eigenaren bij leegstand langer dan één jaar wel een mogelijkheid tot omvorming naar een woning bieden en wel via een aparte individuele aanvraag. Daarmee is de drempel voor de eigenaren/ondernemers iets hoger dan wanneer het direct zou worden toegestaan en wordt eveneens tegemoet gekomen aan de trend van veranderende winkelstructuren en de belangen van de eigenaren/ondernemers.

Voor het café-restaurant is overeenkomstig het bestemmingsplan van 2002 verruiming tot een hotelfunctie (herberg) mogelijk mits uitbreiding van parkeerplaatsen uitsluitend op eigen terrein plaatsvindt.

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

De onderwijsvoorzieningen, het verzorgingstehuis met bijbehorende gebouwen en de kerk zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Maatschappelijk. De mogelijkheden van deze functies blijven gelijk aan hoe het voorheen was.

In het Dr. Willem Dreesplantsoen nabij de Pieter Wantelaan wordt voorzien in nieuwbouw van een maatschappelijke instelling met woonfunctie. Op basis van het bestemmingsplan uit 2002 was deze bebouwing reeds mogelijk gemaakt. De plaats van de bebouwingsmogelijkheid is destijds zorgvuldig gekozen. Deze is zodanig gesitueerd dat de continuïteit van de belangrijke groenstructuur die loopt van Ramplaan tot Brouwersvaart niet wordt aangetast. Door de ligging in de oksel van de Pieter Wantelaan en Gillis Schoolmeesterlaan kan nieuwbouw mits zorgvuldig vormgegeven vanuit verschillende zichtassen de plek in stedenbouwkundige zin een meerwaarde geven.

In het Ramplaankwartier is één (bovenwijkse) sport- en recreatievoorziening aanwezig: tennispark Duinvliet. Voor het bestemmingsplan is continuering van deze voorziening in zijn huidige omvang uitgangspunt.

Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden. In de regels wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in de regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

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 en 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 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde 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 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: algemene regels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Op de artikelen in de regels kan de volgende toelichting worden gegeven:

Artikel 1 Begrippen

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.

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

6.4.1 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd 3

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Voor een aantal typen Gemengd is monofunctioneel gebruik toegestaan, maar uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de woonomgeving.

Binnen de bestemming Gemengd worden 5 standaard typen onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. In Gemengd 6 kan indien gewenst (nader te omschrijven) maatwerk worden toegepast. Binnen het plangebied komt alleen Gemengd 3 voor.

GD 3: deze bestemming wordt vooral gebruikt voor (kleine) buurtwinkelcentra waar op de begane grond niet gewoond mag worden (tenzij met aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt) en waar alleen (beperkt, dan wel meer verkeeraantrekkende) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor en dienstverlening. Bedrijven zijn niet toegestaan. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan al dan niet met beroepsuitoefening aan huis. In uitzondering hierop is voor de adressen Tuindorpslaan 1 en Rollandslaan 33 de aanduiding 'wonen' toegevoegd om wonen op de begane grond toe te staan, omdat het daar ruimtelijk inpasbaar en planologisch verantwoord is.

Het is mogelijk om binnen de bestemming Gemengd functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen

bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief bestemd worden.

Tabel 4 Gebruiksmogelijkheden bestemming Gemengd

GD1	GD2	GD3	GD4	GD5
Begane grond				
Wonen	Wonen		Wonen	
Kantoor	Kantoor	Kantoor	Kantoor	Kantoor
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/atelierruimte
	Dienst-verlening	Dienst-verlening	Dienst-verlening	Dienst-verlening
			Maatschap-pelijke voorzieningen	Maatschap-pelijke voorzieningen
	Detailhandel	Detailhandel		
Bedrijven	Bedrijven			Bedrijven
Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen
Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
Overige verdiepingen				
Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	
			Kantoor	Kantoor
			Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
			Dienstverle-ning	Dienstverle-ning
			Maatschap-pelijke voorzieningen	Maatschap-pelijke voorzieningen
			Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen
Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen

Artikel 4 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'; bermen en bomen langs wegen maken deel uit van de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van bepaalde type gebouwen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m^2 en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is ruimte voor water en waterlopen, zoals vijvers en slootjes.

Artikel 5 Horeca

Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden vijf typen onderscheiden:

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie.

H2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, cafetaria's, snackbars, afhaaleten en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer.

H3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets-/voetgangersverkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

H4: horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaantrekking (af- en aanrijden van taxi's en/of bussen, gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaantrekking, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken mede door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote

bezoekersaantallen.

H5: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals discotheken en bar-dancings onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaantrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafés, grotere bezoekersaantallen, en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcohol in combinatie met afwijkende openingstijden.

Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van Horeca 3 naar Horeca 2 en Horeca 1 toegestaan, en van Horeca 2 naar Horeca 1.

Voor additionele horeca die uitsluitend wordt bezocht door bezoekers van een instelling met een andere hoofdfunctie zoals musea, theaters en bioscopen wordt alleen de hoofdfunctie aangeduid.

Artikel 6 Maatschappelijk

Met de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur, welzijn, religie, maatschappelijke opvang en/of gezondheid(szorg). De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels.

Artikel 7 Sport

Op de verbeelding is een bebouwingspercentage met een bouwhoogte of goothoogte aangegeven zodat binnen de bestemming de flexibiliteit bestaat voor de situering van de bebouwing.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Sport' worden opgericht en gebruikt.

Ten behoeve van de aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden eventuele horeca is het onder deze bestemming toegestaan tot een maximum van 25 procent van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken ten behoeve van deze activiteiten. Voorts wordt binnen deze bestemming ook de mogelijkheid geboden om maatschappelijke voorzieningen te realiseren zoals kinderopvang.

Artikel 8 Tuin 1

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten.

Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Binnen het plangebied is ook aan de achtertuinen langs de Elswoutslaan grotendeels de bestemming 'Tuin 1' gegeven.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 9 Tuin 2

De ondere andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is (behalve in gebouwde voorzieningen) slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 10 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30 km/u-zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan

gewijzigd hoeft te worden.

Een deel van de gronden achter de woningen aan de Leendert Meeszstraat en de Abraham Mensstraat is in gebruik ten behoeve van autoboxen.

Artikel 11 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, duikers, gemalen.

Artikel 12 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m^2. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

6.4.1.1 Nadere eisen

Bestemming:	Nadere eisen ten aanzien van:
Cultuur en ontspanning Gemengd 3 Horeca Maatschappelijk Sport Tuin 2 Wonen	- plaats en afmetingen van de bebouwing - kaprichting - kapvorm - dakhelling - indeling en vormgeving van de bebouwing

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouwregels. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij par. 6.4.1. .

6.4.1.2 Afwijken van de bouwregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:

Gemengd 3 Wonen	- goot-/bouwhoogte - dakkapellen
Horeca Maatschappelijk	- goot-/bouwhoogte
Tuin 2	- vergroten oppervlakte bouwwerken - kap op zijaanbouw - dakterrassen
Verkeer	- voorzieningen Wmo

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de bezonningssituatie;
c. de privacy van omwonenden;
d. de cultuurhistorische waarden;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm en architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen of dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden is).

De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het in stand houden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

De cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden dan wel versterken van deze waarden.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

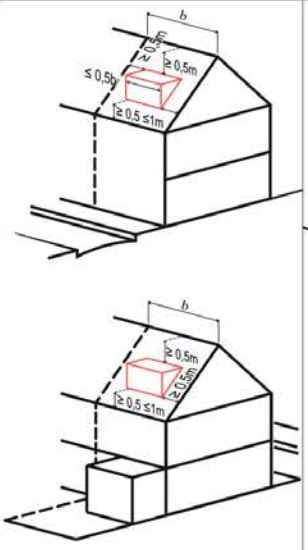
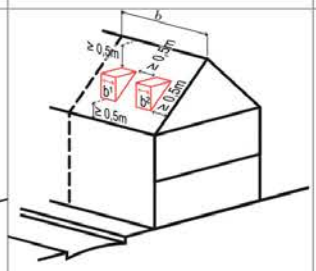
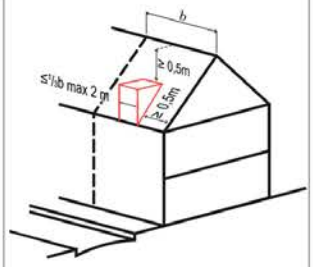
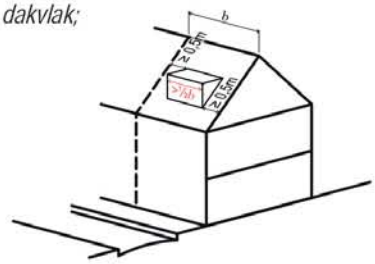
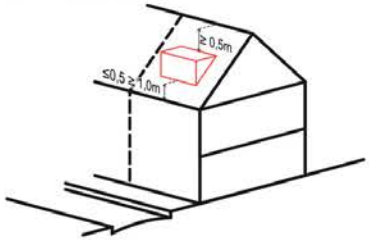
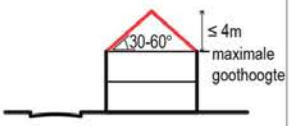
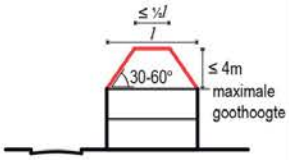
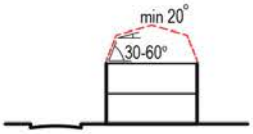
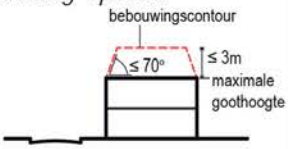
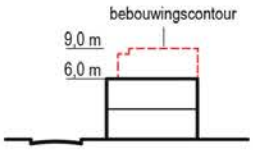
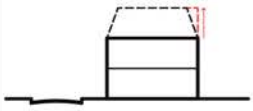
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient

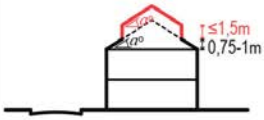
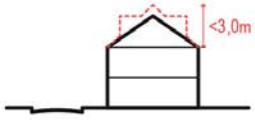
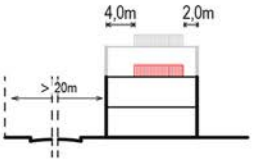
rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.4.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Gemengd 3 Maatschappelijk	maatschappelijke voorziening die in zoneringslijst onder categorie A of B valt.

6.4.1.4 Afbeeldingen bouwmogelijkheden

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen		 *(som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;)*  *Dakkapel in de goot*	*dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;*  *dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;* 
Kap	Op de kaart: Goothoogte 	 	
Dakopbouw	Op de kaart: Goothoogte *i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'opbouw'*  Op de kaart: *bouwhoogte met hoogtescheiding* 	*recht optrekken achtergevel*  *(mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing)*	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakverhoging	Op de kaart: Goothoogte *i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'dakverhoging'* 		Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.
nokverhoging	Op de kaart: Goothoogte *i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'nokverhoging'* 		Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.
Dakterrassen	Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3 		Let op! voor plaatsen hekwerk op de erfgrens is toestemming van de buren nodig anders een afstand van 2 m bewaren  *dakterras op de hoofdbebouwing* 

6.4.2 Dubbelbestemmingen

Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies of gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben. Een dubbelbestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Dubbelbestemmingen in de vorm van een lijn of een punt komen niet voor.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor de aangeduide categorieën dient een archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemverstorende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

categorie	bij een oppervlak
1a	= 0 m^2
1b	= 0 m^2
2	> 50 m^2
3	> 500 m^2
4	> 2.500 m^2
5	> 10.000 m^2
6	n.v.t.

In het plangebied komen de categorieën 2, 3, en 4 voor. Voor een nadere omschrijving van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Archeologie.

6.5 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling in de regels houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor

de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het “verschuiven” van gronden tussen percelen (met name via al of niet tijdelijke eigendomsoverdrachten) op één van de of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de regels beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie “praktijkruimte” als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbeltelregel.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden, zoals prositutie en/of ongewenste opslag. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen, waaronder Gemengd 3, Tuin 1 en 2 en Wonen.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig 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. 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 enige mate van flexibiliteit mogelijk. Afwijkingen toestaan gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar en/of beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die

strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 18 Slotregel

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan “Ramplaankwartier”.

Bijlage 1 Zoneringslijst

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m^2 ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m^2) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Bedrijvenlijst verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de bedrijvenlijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen bepaalde grenzen mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele hoofdbebouwing conserverend zijn ingetekend op de verbeelding.

6.7.1 Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen opgenomen. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de bereikbaarheid en de woonomgeving.

6.7.2 Aanduidingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen

1. functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. In dit plan betreft het de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' [sm-kdv].

2. bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet – voor zover van toepassing – van deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat.

In bestemmingsplan Ramplaankwartier worden ten behoeve van (gewenste) specifieke dakvormen (trends) de volgende bouwaanduidingen op de verbeelding opgenomen:

- Specifieke bouwaanduiding - dakverhoging [sbo-dv]
- Specifieke bouwaanduiding - nokverhoging [sbo-nv]
- Specifieke bouwaanduiding - opbouw [sbo-ob]

Deze informatie is tevens op een overzichtelijke manier op de trendkaart verwerkt (zie bijlage 2).

3. Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen

als ten aanzien van het gebruik.

De hoogtes zijn overgenomen uit het bestemmingsplan uit 2002. Afhankelijk van het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met één van de volgende aanduidingen:

a. maximale goothoogte
b. minimale-maximale goothoogte
c. maximale bouwhoogte
d. maximum bebouwingspercentage
e. maximale goot- en bouwhoogte
f. maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage

Maximale goothoogte

De aanduiding maximale goothoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen.

Gebouwen met een plat dak krijgen de aanduiding maximale goothoogte. Boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap, tenzij een specifieke bouwaanduiding is opgenomen ten behoeve van de aanwezige trend.

Minimale- maximale goothoogte

De aanduiding minimale maximale goothoogte wordt gebruikt voor een type dakvorm waarbij de minimale goothoogte aan de straatzijde is gelegen en de maximale goothoogte aan de achterzijde.

Maximale bouwhoogte

De aanduiding maximale bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een bepaalde hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen.

Maximum bebouwingspercentage

De maximale oppervlakte van het bouwvlak dat bebouwd mag worden uitgedrukt in een percentage.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van locatie Dr. Dreesplantsoen 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.

7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het conceptontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 17 augustus 2012 per brief een positief wateradvies op het plan gegeven.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

- Hoogheemraadschap van Rijnland (zie par. 7.2 hierboven)
- Gemeente Bloemendaal
- PWN Noord-Holland
- Brandweer Kennemerland
- Wijkraad Ramplaankwartier

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- PWN Noord-Holland
- Brandweer Kennemerland

De volgende instantie heeft schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het concept ontwerp bestemmingsplan te hebben:

- Gemeente Bloemendaal

De volgende instantie heeft schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Wijkraad Ramplaankwartier

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden

reactie is per onderdeel samengevat.

Reactie	***Antwoord***
De wijkraad constateert dat een groot aantal zaken conform het vigerend bestemmingsplan is, maar dat er ook een aantal positieve wijzigingen zijn. Daarnaast is de wijkraad van mening dat er een aantal zaken beter onderzocht moeten worden naar de wenselijkheid hiervan. Hieronder volgt artikelgewijs de reactie.	
Artikel 4.1.1 Gemengd - 3 De kracht van een succesvol winkelcentrum is dat winkeliers elkaar aanvullen in het aanbod naar de klant. Het toelaten van kantoren ondergraaft dit. Door de stadsdeelregisseur is gegarandeerd dat alleen bij zeer lange leegstand (2 jaar<) er gekeken gaat worden naar andere oplossingen. De wijkraad verzoekt de bestemmings- omschrijving uit het vigerend plan over te nemen, zonder extra toevoegingen.	Verwacht wordt dat het risico op toekomstige leegstand met de tijd zal toenemen, vooral bij de winkelstrip aan de Ramplaan 36-52. Om leegstand, verloedering en eventueel waardevermindering van deze panden te voorkomen zijn ze zodanig bestemd dat de begane grond in de toekomst ook als woning in gebruik mag worden genomen.
Artikel 9.2 Tuin - 1 De wijkraad bepleit aanvullende regelgeving voor zover het constructie t.b.v. beplanting betreft bij hoekwoningen i.v.m. de verkeersveiligheid. *Erker* De wijkraad verzoekt de 'erker-bepalingen' in dit artikel te schrappen, omdat het Ramplaankwartier kenmerkende gevels heeft die een eenheid vormen. Het toestaan van erkers tast die eenheid aan.	In artikel 18 van de APV is al een bepaling opgenomen over hinderlijke beplanting of voorwerpen ter bescherming van de verkeers- veiligheid. De bepaling is in het concept feitelijke dubbel geregeld. In de algemene afwijkingsregels is de erker ook opgenomen. De bepaling uit Tuin-1 wordt verwijderd. Wij zijn van mening dat de aanvraag voor een erker eerst vooraf getoetst moet worden, omdat de wenselijkheid en afmetingen sterk afhangen van de omstandigheden van het geval.
Artikel 10.2.2 Tuin - 2 *Gebouwen* De wijkraad acht een bijgebouw met een nokhoogte van 5 m te hoog. Hierdoor stijgen de bijgebouwen boven de aan-/uitbouwen uit. Voor bijgebouwen moet ook een maximale bouwhoogte van 3 m gelden t.b.v. eenheid en ter voorkoming van ergernis.	Er komen in het plangebied beperkt bijgebouwen met een kap die hoger zijn dan 3 m. Afhankelijk van de situering en diepte van de tuin is dit ruimtelijk aanvaardbaar. Omdat niet elke situatie zich hiervoor leent is het directe bouwrecht omgezet in een afwijkingsmogelijkheid, waardoor nader getoetst wordt aan de omstandigheden van het geval.

13.2.1 Wonen *Gebouwen* De wijkraad acht de geboden mogelijkheid om bij een dakopbouw de gevel rechtop te mogen trekken indien er voldoen ruimte aanwezig ten opzichte van de achterliggende gevels een grote verstoring geven in het ruimtelijke beeld van de wijk. Het recht optrekken zorgt ervoor dat de kenmerkende lage dakgoten verdwijnen. De ARK heeft tot op heden altijd dergelijke plannen afgewezen. Tevens is het altijd in strijd met de aangesloten trend, omdat naar weten van de wijkraad dit nog nergens is gerealiseerd.	Deze bouwmogelijkheid komt slechts voor aan de Ooster Tuindorpslaan 6-12. Zie hiervoor de specifieke bouw- aanduiding 'dakopbouw' op de verbeelding. Bij nr. 8 is een dergelijke situatie al vergund (2007) en gerealiseerd. Door de ligging van deze woningen, waarbij sprake is van een langgerekt achterfgebied (> 150 m) en het ontbreken van tegenoverliggende achtergevels is dit ruimtelijk goed inpasbaar.
Artikel 14 Waarde - Archeologie Op de verbeelding dient men de cirkels op te nemen die in de toelichting zijn aangegeven. Geen buurtbewoner of ambtenaar leest de toelichting, waardoor de kans bestaat dat graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder onderzoek.	Op de conceptverbeelding die aan de wijkraad is toegestuurd is ten behoeve van de leesbaarheid de dubbel-bestemming Waarde- Archeologie niet aangegeven. Deze dubbelbestemming wordt bij de publicatie van het ontwerp (op ruimtelijkeplannen.nl) wel opgenomen. Wij hadden de wijkraad hiervan op de hoogte moeten stellen.
Overig In de toelichting staat dat Rijnland nog voor advies geraadpleegd dient te worden. In de toelichting zijn verkeerde afstanden gebruikt hoe ver de wijk van het station Overveen afligt (300 à 600 m). De bedrijvenlijst in de bijlage is niet accuraat. Op pagina 69 van de toelichting staat het onderwerp autoboxen. Dit is niet accuraat. VB. Rollandslaan	Dit is gelijktijdig gebeurd met raadpleging van de wijkraad. Zie par. 7.2 We hebben het nagemeten. De afstand tot de dichtstbijzijnde huizen en het station bedraagt +/- 600 m. In de bedrijvenlijst worden alleen de ons bekende bedrijven/functies opgenomen die vallen onder de Wet milieubeheer (zie par 4.1). De tekst is aangepast.

7.4 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of met een 'last onder dwangsom' op te treden, in principe van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het

protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Naam inrichting	*Straat*	*cat.*	*cat.*	*SBI opmerking*
Tennispark Duinvliet	Elswoutslaan 11	2	C	Tennispark kantine
Gasstation 843	Houtmanpad A	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Kuurstra	Noorder Tuindorpslaan 17	0	B	Timmerwerkplaats
Kensen en Zoon, W.B.	Noorder Tuindorpslaan 54	1	B	Loodg.fitter, san.inst.bedr.
Patisserie Juliette	Ramplaan 46	2	A	Bakkerij
Dekamarkt	Ramplaan 51	2	B	Supermarkt
Kerkelijk Centrum	Ramplaan 108	0	B	Kerk met nevenruimten
KOV Kinderopvang Haarlem - KDV	Ramplaan 108a	1	B	Kinderdagverblijf
KOV Kinderdagverblijf De Rozentuin KDV	Ramplaan 108a	1	B	Kinderdagverblijf
Wapen van Kennemerland	Ramplaan 125	2	A	Eetcafé/zaalruimte
De Blinkert	Rockaertshof 66	2	B	Bejaardencentrum
Gasstation 031	Rockaertshof A	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Bakkerij van der Vooren	Rollandslaan 33	1	A	Bakkerij
Gasstation 041	Rollandspad A	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 50	Pieter Wantelaan B	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 181	Pieter Wantelaan A	1	B	Gasdrukregel- en meetstation

Bijlage 2 Trendkaart

Legenda

Trends

Dakverhoging
op verbeelding [sba-dv]

Nokverhoging
op verbeelding [sba-nv]

Opbouw (70-70)
op verbeelding [sba-ob]

Dakopbouw (1 meter terugliggend)
op verbeelding aangeduid met maatvoeringsvlak en bouwhoogte

Basis

Standaard uitbreidingsmogelijkheden
op verbeelding géén specifieke bouwaanduiding

Aanduiding

Plangebiedgrens
bestemmingsplan Ramplaankwartier

Topografie

Topografische ondergrond (GBKH)

Kadastrale ondergrond

NB. De trendvlakken zijn gerelateerd aan de bouwmogelijkheden binnen het bijbehorende bestemmingsplan

RUIMTELIJK BELEID

Trendkaart :

Ramplaankwartier

Haarlem

planfase :	vaststelling	stedenbouwkundige: A.v.d.S.	tekeningnummer :
datum :	15-05-2013		tk_NL.IMRO.0392.BP8080004
schaal :	1 : 1500	getekend : M.H.	gecontroleerd : H.v.d.S.
formaat :	A1		

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.

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 zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 achtergevelrooilijn:
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.7 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.

1.8 ander bouwwerk:
een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.9 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.

1.10 archeologisch deskundige:
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

1.11 archeologisch onderzoek:
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

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

1.13 archeologisch waardevol gebied:
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

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

1.15 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

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

1.17 bed & breakfast:
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplaatsen**.**

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

1.19 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.

1.20 begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0392.BP8080004 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.24 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 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.

1.26 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 bijgebouw:
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.28 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.

1.29 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.30 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.

1.31 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.32 bouwmarkt:
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

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

1.34 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 dakhelling:
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.40 dakkapel:
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.41 dakopbouw:
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.42 dakterras:
een (met een omheining afgezette) buitenruimte op een gebouw.

1.43 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.

1.44 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.45 ensemble:
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

1.46 evenement:
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.47 gastouderopvang
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is**.**

1.48 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

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

1.50 hoogtescheidingslijn:
een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

1.51 horeca 1:
een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.52 horeca 2:
een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of het verstrekken van dranken zoals restaurants en eethuisjes, cafetaria's, snackbars, afhaaleten en gelijkwaardige horecabedrijven

1.53 horeca 3:
een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van dranken en eten , zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.54 horeca 4:
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.55 kamerverhuurbedrijf:
het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.56 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.

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

1.58 kap
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak**.**

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 kiosk:
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

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

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

1.63 oeverlijn
de scheidingslijn tussen water en land.

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

1.65 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.

1.66 plan:
het bestemmingsplan Ramplaankwartier van de gemeente Haarlem.

1.67 plat dak:
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.68 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.69 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.

1.70 sloopvergunning:
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.71 standplaats:
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.72 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, speelvoorzieningen, straatverlichting, abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

1.73 trend:
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen, dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).

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

1.75 voorgevelrooilijn:
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.76 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. (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

1.77 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.

1.78 wet:
de Wet ruimtelijke ordening.

1.79 windturbine:
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.80 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

1.81 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.

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. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

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. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de goothoogte.

e. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peiltot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;

f. 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;

g. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

h. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

i. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

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 weerzijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.1.1 Begane grond

a. detailhandel, kantoor, dienstverlening, praktijkruimte, maatschappelijk zoals in artikel 6.1 sub a;
b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, ondergrondse parkeervoorzieningen.

3.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

d. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
   1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
   2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
   3. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
   4. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

kap

e. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een kap waarvan:
   1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte;

2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

3.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

goot/bouwhoogte

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub b en e en toestaan dat:
   a. de goot met max 1 m wordt verhoogd;
   b. de bouwhoogte maximaal 5 m boven de goothoogte bedraagt.

dakkapellen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d en toestaan dat een dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d en toestaan dat een dakkapel meer dan 1 m boven de dakvoet geplaatst wordt.

zadeldak

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub e en een zadeldak toestaan, mits het een kopgevel betreft.

5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij dien te worden aangesloten op de aanwezige trend;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid en andere maatschappelijke voorzieningen toestaan, mits vermeld in de zoneringslijst onder categorie a of b en die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen aan de maatschappelijke voorzieningen genoemd in het eerste lid onder a.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbare groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van 'speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca t/m categorie 4;
b. wonen;
c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, terrassen.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Horeca' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

e. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
    1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
    2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
    3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
    4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
    5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
    6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap

f. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een kap waarvan:
    1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte;
    2. de dakhelling van twee tegenoverliggende dakvlakken niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

3. de kopgevel recht wordt opgetrokken.

5.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

goot/bouwhoogte

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub c en f en toestaan dat:
   a. de goot met max 1 m wordt verhoogd;
   b. de bouwhoogte maximaal 5 m boven de goothoogte bedraagt.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij dien te worden aangesloten op de aanwezige trend;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, zorginstelling;
b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
c. kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

6.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

dakkapellen

g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
    1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
    2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
    3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
    4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
    5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;

6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

dakopbouw

h. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
   1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
   2. wordt gebouwd binnen de contour, mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 60 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekbebouwing tevens het zijdakvlak voor zover gelegen aan openbaar toegankelijk gebied.

6.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

goot/bouwhoogte

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub c en toestaan dat:
   a. de goot met maximaal 1 m wordt verhoogd;
   b. de bouwhoogte maximaal 5 m boven de goothoogte bedraagt.

zadeldak

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub h en een zadeldak toestaan, mits het een kopgevel betreft.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij dien te worden aangesloten op de aanwezige trend;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn maximimaal 7 zelfstandige woningen toegestaan, waarbij een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid en andere maatschappelijke voorzieningen toestaan, mits vermeld in de zoneringslijst onder categorie a of b en die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen aan de maatschappelijke voorzieningen genoemd in het eerste lid onder a.

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het vijfde lid en meer zelfstandige woningen toestaan indien voldoende beschikbare parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. speelterrein, sportveld, tennisbaan;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen;
c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
d. bijbehorende voorzieningen, zoals tribunes, lichtmasten, ballenvangers, vlaggemasten, hekwerken.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Sport' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

7.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

d. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
   1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
   2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
   3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
   4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
   5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
   6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

dak

e. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contour waarvan:
   1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;

2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

7.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
c. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 10 m bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
e. de bouwhoogte van scoreborden mag niet meer dan 8 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Tuin - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. bijbehorende voorzieningen, zoals in-/uitrit, fietsenberging, erkers, waterloop en waterpartijen.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
c. de gronden mogen voor niet meer dan 20% bebouwd worden;

verticale diepte

d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

fietsenberging

e. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
   1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
   2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 m;
   3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
   4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
   5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 4 m² bedragen;
   6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 9 Tuin - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.
c. bijbehorende voorzieningen zoals vijvers, waterloop en waterpartijen.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

9.2.1 Alle bouwwerken

a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m^2;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

9.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 3 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
b. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

9.2.3 Andere bouwwerken

dakterras

a. een dakterras is toegestaan, mits:
    1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
    2. het dakterras niet binnen 2 meter van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
    3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
    4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,8 m en niet dieper dan 2.5 meter;
    5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
    6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
    7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
    8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

b. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.4 Afwijken van de bouwregels

vergroten oppervlakte bouwwerken

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub a en toestaan dat het te bebouwen oppervlak wordt vergroot met maximaal 20 m^2 ten behoeve van aanbouwen aan de zijgevel.

kap op bijgebouw

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 sub b en toestaan dat de maximale bouwhoogte van bijgebouwen wordt overschreden ten behoeve van een kap met een maximale hoogte van 2 m.

kap op zijaanbouw

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 2.2 sub b voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
   a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
   b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

dakterrassen

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.3 sub a en toestaan dat:
   a. een dakterras dieper dan 2,5 m achter de achtergevel wordt gebouwd.

5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de cultuurhistorische waarden;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
   1. bijgebouwen als zelfstandige woning;
   2. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. straten en wegen
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. terrassen, standplaatsen, uitstallingen;
e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

10.2.1 Gebouwen

a. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

10.2.2 Ander bouwwerken

a. de maximale bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:

a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
b. de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,3 meter bedragen;
c. de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m² bedragen;
d. op het trottoir een breedte van minimaal 1,5 meter overblijft ten behoeve van weggebruikers.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
b. waterlopen en waterpartijen;
c. verkeer te water;
d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, duikers, gemalen en overige kunstwerken; groenvoorzieningen,, kunstobjecten.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

12.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd, waarbij de minimale goothoogte aan de straatzijde is gelegen. De maximale goothoogte op de verbeelding is de maximale goothoogte aan de achterzijde;
e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
    1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
    2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
    3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
    4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
    5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
    6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap/zadeldak

g. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een kap of zadeldak:
   1. waarvan de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte;
   2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;
   3. waarbij moet worden aangesloten op de trend;

dakopbouw

h. ter plaatse van de aanduiding 'opbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
   1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
   2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
      - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
      - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
   3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
   4. er wordt aangesloten op de trend;

dakverhoging

i. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakverhoging' is de verhoging van de goot toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de onderzijde van de dakverhoging moet tussen 0,75 en 1 m boven de dakvoet geplaatst worden;
   2. de dakverhoging is maximaal 1,6 m;
   3. de dakhelling van het verhoogde dakvlak dient gelijk te zijn aan de oorspronklijke dakhelling
   4. er moet worden aangesloten op de trend;

nokverhoging

j. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'nokverhoging' mag de nok worden verhoogd tot maximaal 3 m boven de goot, waarbij moet worden aangesloten op de trend.

12.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.4 Afwijken van de bouwregels

goot-/bouwhoogte

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub b en g en toestaan dat:
   a. de goot met maximaal 1 m wordt verhoogd;
   b. de bouwhoogte maximaal 5 m boven de goothoogte bedraagt.

dakkapellen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub f en toestaan dat:
   a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
   b. een dakkapel op meer dan 1,0 m boven de dakvoet geplaatst wordt;
   c. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
   d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter;
c. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 13 Waarde - archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
   a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport 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.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
   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 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. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, 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 waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
   b. de aanvrager een waardestellend 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 voorwaarden te verbinden, gericht op:
      - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - het doen van opgravingen;
      - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
   a. prostitutie en seksinrichtingen;
   b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

1. 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 in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
   d. de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen 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.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de verkeerssituatie ter plaatse;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
   e. cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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%.

17.3 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.

17.4 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.

17.5 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.

17.6 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.

17.7 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.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Ramplaankwartier.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

Toepassing milieuzonering

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

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.

	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Ad A Wonen

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

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die en verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur” worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het “buiten-/ natuurontwikkelingsgebied” geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke

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

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

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Cate-gorie
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	

221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproduktie en zetten	B
2225	Overige grafische aktiviteiten	B
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m2	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A

40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m^2	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m^2	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A

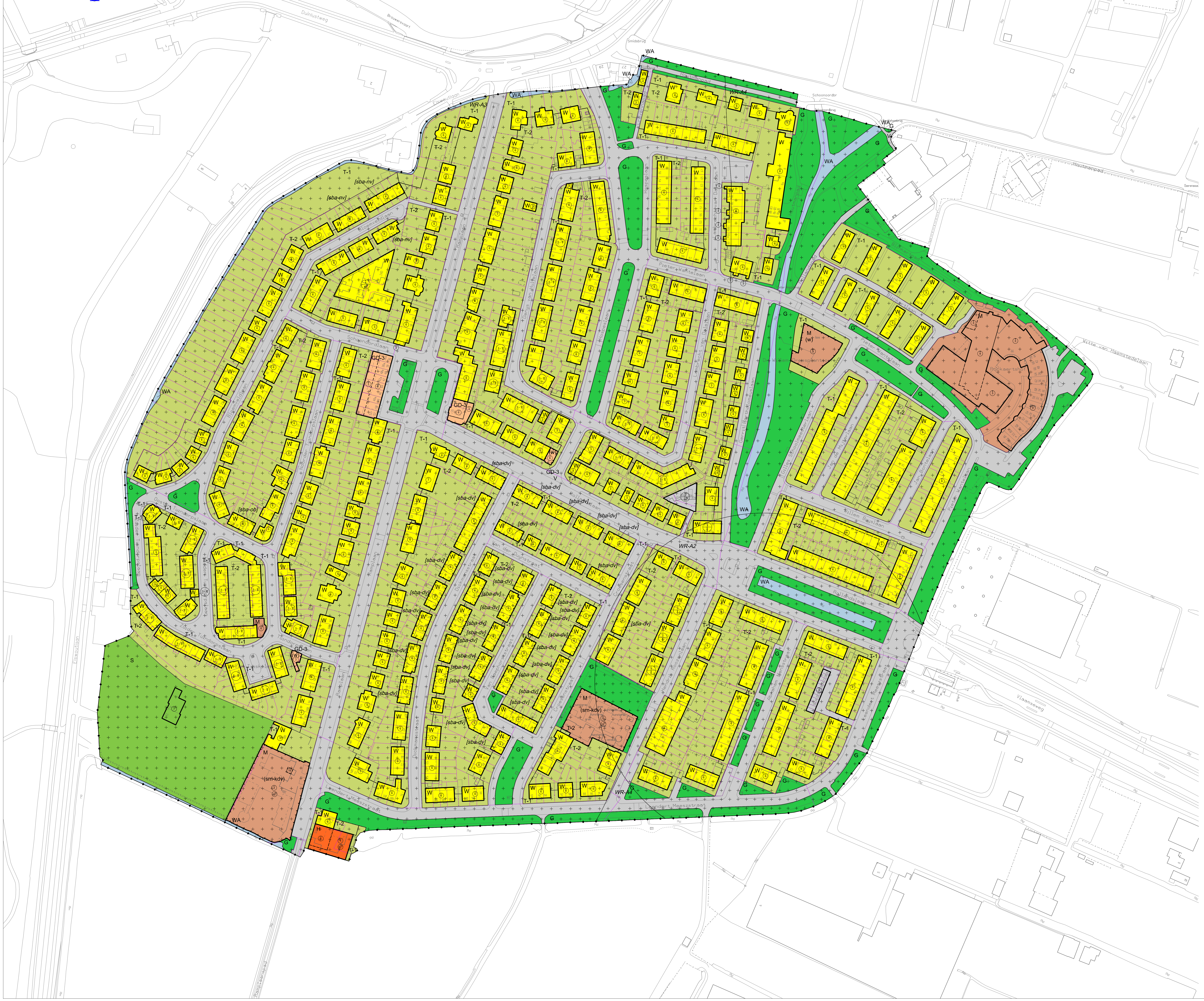
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C

714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A

9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bestemmingsplan:

Ramplaankwartier



Plangebied

	●—●	Plangebiedgrens

Bestemmingen

Art. 03	GD-3	Gemengd - 3
Art. 04	G	Groen
Art. 05	H	Horeca
Art. 06	M	Maatschappelijk
Art. 07	S	Sport
Art. 08	T-1	Tuin - 1
Art. 09	T-2	Tuin - 2
Art. 10	V	Verkeer
Art. 11	WA	Water
Art. 12	W	Wonen

Dubbelbestemmingen

Art. 13	WR-A2	Waarde - Archeologie 2
Art. 13	WR-A3	Waarde - Archeologie 3
Art. 13	WR-A4	Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

(sm-kdv)	specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
(w)	wonen

Bouwvlak

▭	bouwvlak

Bouwaanduidingen

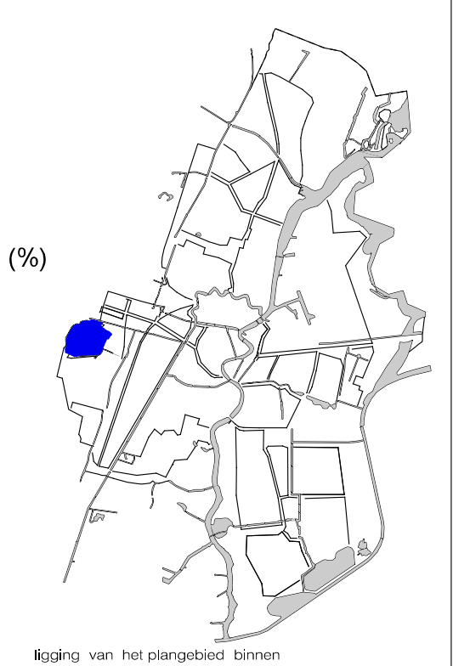
[sba-dv]	specifieke bouwaanduiding - dakverhoging
[sba-nv]	specifieke bouwaanduiding - nokverhoging
[sba-ob]	specifieke bouwaanduiding - opbouw

Maatvoeringaanduidingen

⬚	maatvoeringsvlak
A	maximale goothoogte (m)
a - A	minimale-maximale goothoogte (m)
B	maximale bouwhoogte (m)
D%	maximum bebouwingspercentage (%)
A / B	maximale goot- en bouwhoogte (m)
B / D%	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Topografie

▨	topografische ondergrond
4711	kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem

RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :

Ramplaankwartier

Haarlem

planfase :	vaststelling	besluitdatum :	besluitnummer :
datum :	15-05-2013	projectleider : K.G.	IMRO-idn : NL.IMRO.0392.BP8080004-0003
schaal :	1 : 1000		
formaat :	A0	getekend : M.H.	gecontroleerd : H.v.d.S.
IMRO-norm :	2008		

BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Ramplaankwartier (geanonimiseerd)

Inhoud

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Ramplaankwartier heeft ter inzage gelegen van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013. Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen. Deze zijn genummerd om bij de beantwoording eenvoudig naar te kunnen verwijzen. Vanwege de grote hoeveelheid vergelijkbare brieven en onderwerpen, zijn de zienswijzen naar onderwerp gerubriceerd.

Na de tabel met gegevens van de indieners, is een tabel opgenomen met inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”). Het gemeentelijke antwoord op dit commentaar staat in de kolom “antwoord”. Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels.

Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage.

1. Zienswijzen

A. Maatschappelijke Voorziening Willem Dreesplantsoen					
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1 t/m 15, 17, 18, 20 t/m 24, 27, 28	De zienswijzen zijn gericht tegen bebouwing van het Willem Dreesplantsoen. Hieronder volgen puntsgewijs de hiervoor aangevoerde argumenten.	Primair kan hierover het volgende worden gezegd. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Ramplaankwartier d.d. 6 februari 2002 al positief besloten over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze bouwmogelijkheid ten behoeve van maatschappelijke doeleinden met woondoeleinden. Bij besluit d.d. 2juni 2008 heeft de	-	-	-

		raad ingestemd met de verkoop van deze gronden aan Pré Wonen. Pré Wonen heeft vergevorderde plannen om het perceel op korte termijn te ontwikkelen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet met een beperkte aanpassing, in voortzetting van de bestaande planologische regeling en respecteert daarmee ook de bestaande rechten van Pré Wonen. Er bestaan geen zwaarwegende redenen hier vanaf te wijken.			
1, 3, 4, 6 t/m 15, 17, 18, 21, 22, 24, 27, 28	Er is sprake van aantasting van de groenstructuur met landschapsarchitectonische waarde als onderdeel van de doorgaande groenstructuur en het plantsoen als stedenbouwkundig beeldbepalend element, die door bebouwing onomkeerbaar wordt vernietigd.	De doorgaande groenstructuur wordt weliswaar smaller, maar blijft in tact. De relatie met het buitengebied blijft behouden. De bebouwing vormt geen barrière binnen de groenstructuur.	-	-	-
2, 3, 4, 6 t/m 15, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 27, 28	Het plantsoen moet behouden blijven als groene speel- en recreatieruimte (met sociale controle)	De beoogde bebouwing zorgt er niet voor dat het W. Dreesplantsoen geheel verdwijnt. De gebruiks-mogelijkheden voor omwonenden, kinderen en hondenbezitters blijven dus bestaan. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat hoewel het 'scharrelbosje' als onderdeel van het plantsoen tot op heden openbaar toegankelijk is, het hier om particulier grondbezit gaat.	-	-	-
2, 3, 4, 6 t/m 15, 17, 18, 21, 22, 24, 27, 28	Een groot gedeelte van het schaarse openbaar groen in het Ramplaankwartier gaat verloren. (Het enige mooie stukje groen) dit is strijdig met de Groenstructuurnota 2020 die door de gemeente zelf is opgesteld.	De groenstructuurnota 2020 is destijds wel als ontwerp(raads)besluit in B&W behandeld, maar nooit door de gemeenteraad vastgesteld. De nota is dus geen geldend gemeentelijk beleid waaraan getoetst dient te worden.	-	-	-
4, 5, 6.	Er staat een aantal waardevolle bomen op de vlek die bebouwd mag worden, waaronder een bijzondere redwood die niet staat op de kaart met waardevolle bomen. Er moet een plan gerealiseerd worden met behoud van deze waardevolle bomen.	In de bomenverordening is vastgelegd dat bij een aanvraag van een 'kapvergunning' ten behoeve van de uitvoering van een fysiek project een groentoets dient te worden overlegd. Een groentoets is een beoordeling van de gevolgen van voorgenomen bouw of aanleg voor een houtopstand, op basis van landelijke richtlijnen van de Bomenstichting.	-	-	-

3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 24, 27, 28	De gemeente negeert de door de raad op 2 juli 2009 aangenomen motie “Scharrelbosje” die verplicht om samen met de bewoners te onderzoeken of er alternatieve mogelijkheden bestaan die op meer bijval van de bevolking kunnen rekenen. Er bestaan voldoende alternatieven, zoals leegstaande kantoren die om te bouwen zijn naar hetgeen er nu gebouwd zou kunnen worden in het W. Dreesplantsoen.	Er is aan de motie uitvoering gegeven door mede aan de hand van de ‘visie op verdichting in het Ramplaankwartier’ d.d. juni 2009 van de heer J. van der Ploeg van FARO architectuur/research, tevens bewoner van het Ramplaankwartier te zoeken naar alternatieven. Hierbij werd intensievere verdichting van de Blinkert als meest kansrijk gezien. De overleggen tussen de gemeente, Pre Wonen en Elan, eigenaar van de Blinkert, hebben uiteindelijk niet tot een haalbaar alternatief geleid.	-	-	-
4, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 22, 24, 27, 28	De gemeente negeert de honderden mensen die lijfelijk en in de media demonstreerden tegen bebouwing van het Scharrelbosje.	Er heeft op meerdere momenten een belangenafweging plaatsgevonden door de gemeenteraad, waaronder bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2002 en bij de verkoop van de gronden aan Pré Wonen in 2008. Er is hier sprake van voortgezet beleid.	-	-	-
12, 18	De geschetste plannen laten bebouwing toe die niet past in het dorpse karakter. Het bouwvolume zal de maximale grenzen benaderen of zelfs overschrijden.	Hoewel het Ramplaankwartier als een dorp binnen de stad Haarlem kan worden ervaren, horen bij een wijk met deze omvang ook maatschappelijke voorzieningen zoals zorgwoningen. Binnen het plangebied zijn al diverse maatschappelijke voorzieningen die in oppervlak en/of hoogte vergelijkbaar zijn.	-	-	-
7, 8, 17	De aanwezigheid van het plantsoen geeft de wijk het karakter van een dorp. Aantasting van het plantsoen betekent aantasting van de hele wijk. Het aanzicht van het Ramplaankwartier verandert volledig.	Het Ramplaankwartier heeft een oppervlak van 340.000 m². Het bouwplan omvat 853 m². Dit is slechts 0, 25 % van het plangebied. Van een volledige verandering van het aanzicht van het Ramplaankwartier is geen sprake.	-	-	-
23	Er staan teveel woningen te dicht op elkaar.	De beoogde nieuwbouw staat op minimaal 20 meter van de dichtstbijzijnde bestaande woningen. Dit is in stedelijk gebied geen onaanvaardbare afstand.	-	-	-
5	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden tot een hoger gebouw dan de Blinkert. Het volume zal bovendien fors afsteken tegen de	Al in het bestemmingsplan uit 2002 is door de raad het volgende overwogen: *“De maximale goothoogte wordt gesteld op 9 meter. Wij achten deze hoogte ruimtelijk*	-	-	-

	direct omliggende bebouwing (vooral aan de zijde van de eenlaagse bebouwing behorend bij de Blinkert. Er wordt verzocht de maximale goothoogte ook tot maximale bouwhoogte te bestempelen.	*verantwoord gelet op de afstand tussen omringende bebouwing. Daarnaast is de bouwhoogte zelfs gewenst, omdat in dit geval sprake is van een solitair element dat op het ruimtelijk beeld enigszins geaccentueerd mag worden."*			
5	Ook wordt verzocht om een maximum te realiseren bruto vloeroppervlak van met 1.500 m² op te nemen en een maximaal bebouwingspercentage van de bouwvlek van 50%.	De bouwmassa wordt beperkt door het bouwvlak in combinatie met de maximale goothoogte en een gemaximeerde bouwlaag boven de goot. Dit is conform de bestaande bouwmogelijkheid. Er bestaat geen aanleiding dit te beperken door het voorgestelde maximum bvo toe te voegen en de bebouwingsmogelijkheid te halveren.	-	-	-
5	De bouwvlek is aan alle kanten omzoomd met de tuin1 functie. Er is op 1 deel een soort aanhangsel dat ik niet kan plaatsen. Het aanhangsel moet m.i. ook de tuin1 functie krijgen omdat anders de bouwvlek iedere logica ontbeert.	De bebouwingsgrens (bouwvlak) is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan uit 2002 en het daarvoor geldende plan uit 1952.	-	-	-
5	Waarom een ontheffingsmogelijkheid voor meer woningen? Dit lijkt een ongewenste mogelijkheid, die de stedenbouwkundige en omgevingskwaliteiten teveel geweld kan aandoen.	De afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om in de toekomst een eventuele toename van het aantal woningen in de bestaande bebouwing mogelijk te maken. Op dit moment kan echter niet worden aangetoond dat het parkeren daartoe afdoende kan worden opgelost. Indien hiervoor in de toekomst wel een oplossing wordt gevonden, is er geen belemmering om in de bestaande bebouwing meer woningen op te nemen.	-	-	-
13,23	Het fraaie uitzicht wordt ontnomen.	Het maatschapppelijk belang om (zorg)woningen te realiseren en het belang van Pré Wonen om zijn (planologische) rechten te behouden wegen zwaarder dat het behoud van het door indieners ervaren fraaie uitzicht.	-	-	-
2,13	De soort maatschappelijke voorziening moet in deze buurt iets anders zijn**.** De voorgestelde	Het Ramplaankwartier is in de nota 'Haarlem Maatschappelijk op de Kaart' vastgesteld door de raad	-	-	--

	maatschappelijke voorziening zoals kinderdagverblijf en naschoolse opvang is inmiddels gerealiseerd in de Beatrixschool en in het voormalig dierenasiel.	d.d. 25 november 2010 aangewezen als “zoekgebied kleinschalige woonzorg”. Dit past binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ die zowel in het vigerend plan als in dit ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Binnen het plan is alleen een kinderdagverblijf toegestaan indien dit met een aanduiding is aangegeven op de verbeelding, hetgeen op het W. Dreesplantsoen niet van toepassing is.			
13,23	De woning is aangeschaft en op waarde geschat op grond van het aanwezige groen. De bebouwing brengt een sterke waarde vermindering van de woning teweeg.	De bebouwingsmogelijkheid is nagenoeg 10 jaar geleden al bij vaststelling door de raad van het bestemmingsplan als ruimtelijk aanvaardbaar geoordeeld. Het bestemmingsplan is in augustus 2003 onherroepelijk geworden. Voor zover er al sprake zou zijn van een nadelige invloed van het plan op de waarde van de omringende woningen, wordt mede aan het feit dat hier destijds al een ruimtelijke procedure voor doorlopen is, een groter gewicht toegekend aan het maatschappelijk belang om (zorg)woningen te realiseren en de rechten van de eigenaar van de grond te respecteren, dan aan dit genoemde belang van omwonenden.	-	-	-
1,	Er wordt in het bestemmingsplan gesteld dat veranderingen aan woningen slechts beperkt worden toegestaan vanwege de ‘cultuurhistorische waarde' van de wijk. Deze waarde bestaat volgens het bestemmingsplan uit de oorspronkelijkheid van de wijk. Nu wordt die oorspronkelijkheid toch zeker aangetast als er in het W. Dreesplantsoen gebouwd gaat worden. Sterker nog: als er nog een plek is in de wijk waar de oorspronkelijke functie van dit deel van het Ramplaankwartier te zien is, te weten velden waarop textiel gebleekt werd en waaraan de straten van dit deel van het Ramplaankwartier hun namen	Op de locatie ligt al jaren een bouwtitel en die is met het ontwerpbestemmingsplan Ramplaankwartier opnieuw opgenomen. Pré Wonen mag als rechtmatige eigenaar daarom op de locatie bouwen. Er is bij de bouwplannen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door uitsluitend één hoek van het W. Dreesplantsoen te bebouwen.	-	-	-

	aan ontlenen (P. Wante, J. de Mijter, P. Bonte etc. waren allen blekers) is het W. Dreesplantsoen wel.				
1, 2, 4, 7, 8, 12, 13, 15, 18, 21, 23	De verkeersdruk en parkeeroverlast zullen nog verder toenemen in een deel van de wijk dat niet berekend is op al het verkeer dat er al is.	Hoewel in absolute zin er sprake is van een toename is deze gezien het bestaande volume aan verkeersbewegingen verwaarloosbaar.	-	-	-
16	Is er voorzien in voldoende parkeerruimte?	Binnen de bestemming Maatschappelijk worden parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Het bouwplan moet voldoen aan de parkeernorm opgenomen in de Haarlemse bouwverordening (HBV).	-	-	-
16	Hoeveel verkeersbewegingen genereert de nieuwe maatschappelijke functie?	Begeleid wonen kent een parkeernorm van 0,3 voor bezoekers per woning. De verkeersgeneratie bedraagt 2 ritten per woning per dag en is daarmee nihil ten opzichte van het bestaande volume.	-	-	-
16	Waar komt de uitrit i.v.m. de schoolfietsroute?	De uitrit is voorzien aan de Gilles Schoolmeesterlaan.	-	-	-
16	Is ook voorzien in fietsparkeren?	Binnen de bestemming Maatschappelijk is voorzien in (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Het fietsparkeren is hierbij ingesloten. In de bestemming Tuin-1 is alleen het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen uitgesloten en daarmee voor fietsen toegestaan.	-	-	-
5	Er wordt verzocht indien sprake is van senioren of zorgwoningen reeds te anticiperen in de eisen op het feit dat later de doelgroep kan veranderen naar meer reguliere bewoning. Ik stel voor om als eis te stellen 1,6 pp/woning (middenduur) en/of 1 pp per 100 m2 bvo. Het voordeel van deze eis is voor de eigenaar dat het gebouw later meer gebruiksflexibiliteit heeft. Voor de buurt een garantie om de parkeerdruk en de verkeersveiligheid acceptabel te houden.	De normen van de HBV worden gevolgd. Thans zijn de parkeernormen per woning 1,7 in het segment duur, 1,6 middel duur en 1,3 goedkoop ter plaatse van de zone rest bebouwde kom.	-	-	-
5	Er wordt verzocht het parkeren op eigen erf	Dit vereiste is geregeld in de HBV en wordt niet in het	-	-	-

	binnen het bouwveld verplicht te maken. De verkeerssituatie in de omgeving met een druk schoolverkeer verdraagt geen extra parkeerdruk als gevolg van mogelijke nieuwbouw in het Willem Drees plantsoen**.**	bestemmingsplan vastgelegd.			
4	Het is onduidelijk of met de voorschriften m.b.t. parkeren geen extra parkeerdruk ontstaat en daarmee de veiligheid van de schoolgaande kinderen nog meer in het gedrang komt.	Hoewel in absolute zin er sprake is van een toename is deze gezien het bestaande volume aan verkeersbewegingen verwaarloosbaar.	-	-	-

B.	**Dakopbouw Jan de Mijterlaan – Jan Bontelaan**				
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
25, 26, 29 t/m 47	Het verzoek wordt gedaan om het realiseren van dakopbouwen mogelijk te maken op de tweelaagse woningen aan de Jan de Mijterlaan en de Jan Bontelaan, waarbij aangesloten wordt op de dakopbouwen aan de Willem Buyslaan. Het verzoek wordt als volgt onderbouwd. • Er bestaat bij de indieners behoefte aan meer woonruimte. Een verruiming van de bouwmogelijkheden draagt bij aan de verhoging van de woonkwaliteit waarbij wordt voldaan aan de eisen van de huidige en komende tijd. • De stedenbouwkundige opzet van de buurt is in de loop der tijd aangepast en mee veranderd met de behoeften van de moderne tijd. • Het verzoek past binnen de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor dakopbouwen in het Ramplaankwartier. • De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft ruim baan aan duurzame initiatieven onder meer	Het verzoek wordt niet gefaciliteerd in onderhavig bestemmingsplan. De woningen maken deel uit van het Van Brakel en Buma complex uit 1958. Het betreft een cultuurhistorisch bijzonder ontwerp. De gemeente bereidt momenteel de nota ‘Erfgoed en Ruimte’ voor. In deze nota worden onder andere aanbevelingen gedaan hoe om te gaan met cultuurhistorisch erfgoed van na de tweede wereldoorlog. Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden in de nota ‘Erfgoed en Ruimte’ wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan individuele aanvragen. De nota gaat volgens planning voor de zomer ter visie voor inspraak. Een dakopbouw is een van de categorieën die worden vermeld in de zogenaamde lijst van ‘kruimelgevallen’ van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage II. Voor deze gevallen kan in afwijking van het bestemmingsplan (buitenplans) een vergunning verleend worden.	-	-	-

	op het Haarlemse daklandschap. Een slimme koppeling van initiatieven kan bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstelling, de lee kwaliteit verder verhogen en hand in hand gaan met lokale initiatieven om de wijk verder te verduurzamen.				
5	Mijn wens is om de mogelijkheid te krijgen om een geïntegreerd energieopwekkingsdakelement te mogen plaatsen op ons platte dak. Dit element voorkomt een rommeltje van verschillende soorten panelen (PV en zonnecollectoren) In het element is plaats voor PV panelen, zonnecollectoren en een daklicht. In de ruimte onder de panelen is een ruimte voor een collectorvat. Het element wordt prefab gemaakt en met een kraan op het dak getild. Het element is ongeveer 7 meter lang, 2 meter breed en 1,6 meter hoog.	Het plaatsen van zonnepanelen is onder voorwaarden is onder voorwaarden vergunningsvrij. Dit is geregeld in het Besluit omgevingsrecht in bijlage II. Op platte daken wordt verfrommeling door het opnemen van een zichtbaarheidsregel tegen gegaan (hoogte collector voor warmteopwekking of paneel voor elektriciteitsopwekking is gelijk aan afstand tot de dakrand). Er is in de algemene afwijkingsregels (art 17) de mogelijkheid opgenomen af te wijken door het toestaan van: *het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen 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.* Voor wat betreft utilitaire installaties valt de ‘Ramplaan’ in de nota dak in het gebied dat is aangeduid als ‘niet zichtbaar vanuit de straat’. Indien aan deze voorwaarde voldaan kan worden kan worden meegewerkt aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.	-	-	-

C.	**Verruiming winkelfunctie Ramplaan 36 - 52**				
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
19	De wijkraad heeft een peiling gehouden onder 120 huishoudens. 90 enquêtes zijn ingevuld retour ontvangen. Gezien de omvang van de	Het college verwacht net als de wijkraad dat indien een winkel wordt omgevormd tot woning, deze woning alleen in hoogst uitzonderlijke gevallen weer terug zal	Ja (par. 5.1 en 6.4.1)	Ja	Ja

	steekproef is de wijkraad van mening dat de steekproef representatief is voor de gehele wijk. De conclusies die door de wijkraad zijn getrokken luiden als volgt. • De winkels op de Ramplaan worden zeer gewaardeerd, ook voor de sociale cohesie. Een zeer groot deel is tegen het verruimen naar kantoor en (beneden)woningen. • De wijkraad acht het twijfelachtig dat de winkels (detailhandel) niet rendabel zijn. Leegstand duurt nooit lang en hangt af van vraag en aanbod. Winstmaximalisatie van een ondernemer staat hier op gespannen voet met het algemeen belang van de wijk.	veranderen tot winkel. Daarom is het ongewenst om dit per direct recht in het bestemmingsplan te regelen. Daarentegen wil de gemeente eigenaren bij leegstand langer dan één jaar wel een mogelijkheid tot omvorming naar een woning bieden en wel via een aparte individuele aanvraag. Daarmee is de drempel voor de eigenaren/ondernemers iets hoger en wordt eveneens tegemoet gekomen aan de trend van veranderende winkelstructuren en de belangen van de eigenaren/ondernemers. Dit leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, omdat bovenstaande uitleg daar zal worden opgenomen. Zodoende kunnen eventuele verzoeken tot omvorming naar woning met een aparte vergunningsprocedure in behandeling worden genomen. Voor wat betreft de omvorming van winkels naar kantoren geldt dat de gemeente dit wel als een positief scenario ziet, gelet op de trend van het steeds onrendabeler worden van buurtwinkels in combinatie met de verandering van het koopgedrag van consumenten. De percelen krijgen hiermee alsnog de bestemming Gemengd-3.			
	De winkeliers/eigenaars achten de enquête gezien de omvang (120 van de 900 huishoudens) niet representatief. Zij zijn voorstander van de functieverruiming. • Het is zeer slecht gesteld met de detailhandel. Omzetten lopen terug, winkels staan leeg. Mede door de ontwikkeling van internet zal deze ontwikkeling verder toenemen. • Helaas is het voor de ondernemers niet meer	Zie het antwoord hierboven.	-	-	-

	haalbaar om in een wijk als het Ramplaankwartier hun brood te verdienen. Er is totaal geen loop van mensen, en de buurt is sterk aan het vergrijzen. De enige die direct voorziet als eerste levensbehoefte is de Dekamarkt. • Ondernemers die nog iets van plan zijn om een winkel te openen op de Ramplaan zullen dat alleen maar doen vanuit een hobby of tijdverdrijf, want geld kunnen ze daar niet verdienen. En mensen uit de buurt kopen niets. • Diverse ondernemers zijn failliet gegaan of gestopt wegens gebrek aan inkomsten. De volgende zaken hebben het geprobeerd aan de Ramplaan: Viszaak 3x (waarvan er twee met Euro 50.000,-- schuld zijn afgesloten), Groentewinkel 2x, Slager 1x, Bloemen 3x, Lifestyle 1x, Ruitersport 1x en Second hand kleding 1x. Dit waren winkels die toch aanvulling op de buurt zouden kunnen en moeten geven. • Het pand Ramplaan nr. 52 heeft lang leeggestaan. Er zijn veel problemen met huurders omdat ze gewoonweg daar niets kunnen verdienen. Ik heb ook geprobeerd het pand te verkopen maar zonder succes. • Er zijn al eerder in het Ramplaankwartier winkels naar woningen veranderd (de vroegere bakkerij Van de Voorn in de Rollandslaan is nu een woonhuis). • Het Ramplaankwartier kunnen wij vergelijken met wijken zoals de Leidsebuurt, de Leidsevaartbuurt en het Houtvaartkwartier waar ook veel winkels				

	leeg stonden die inmiddels woningen zijn.				

D	**Participatie en communicatie**				
Nr.	**Zienswijze**	**Antwoord**	**Aanpassing**		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
19	De wijkraad is van mening dat de gebruikte media absoluut onvoldoende waren om de bewoners adequaat te informeren over een aanpassing van het bestemmingsplan en de informatieavond.	De gemeente heeft voldaan aan de wettelijke verplichting door het plaatsen van een kennisgeving te publiceren van de terinzagelegging van het ontwerp in de Stadskrant en de Staatscourant. De kennisgeving bevatte expliciete informatie over de belangrijkste onderwerpen en over de te houden informatieavond. Verder heeft de gemeente een persbericht laten uitgaan, na behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de B&W vergadering. Op de gemeentelijke website op de pagina's 'Mijn Wijk' en 'Ruimtelijke Plannen in Haarlem' is uitgebreid informatie over de inhoud, de informatieavond en de procedure opgenomen. De wijkraad is daags na de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling een informatiebrief over zowel de inhoud van het plan als over het verloop van de procedure toegestuurd, zodat ook de wijkraad de wijkbewoners zou kunnen informeren.	-	-	-
19	Uit de door de wijkraad gehouden enquête blijkt dat de meesten ervan uitgaan dat de wijkraad de zaken behartigt van de wijkbewoners. Dat betekent dat de mening van de wijkraad in dit soort procedures zwaar dient te wegen. Het feit dat de gemeente weinig tot niets heeft gedaan met de ingediende zienswijzen op de conceptversie van het bestemmingsplan staat hier haaks op. De wijkraad vindt dit uitermate teleurstellend en gaat ervan uit dat de gemeente voortaan zorgvuldiger met de mening van de wijkraad zal omspringen.	In de raadsnota vernieuwing participatie & inspraak en wijkraden (CS/SB 2011/151502) uit 2011 is over de positie van de wijkraden onder meer het volgende vastgelegd. "*Wijkraden moeten niet namens de wijk spreken of optreden. De wijk bestaat niet. De wijk bestaat uit bewoners, die verschillend denken. Alleen al daarom is het niet mogelijk dat een wijkraad namens de wijk spreekt of optreedt. De wijkraad kan wel de verschillende meningen in de wijk ophalen, verwoorden en aanbieden aan het gemeentebestuur.*" Het feit dat het college in het ontwerpbestemmingsplan de reactie van de wijkraad op het conceptontwerp	-	-	-

		slechts ten dele heeft overgenomen, maakt niet dat daarmee sprake is van onzorgvuldigheid. Het is aan de gemeente om het algemeen belang af te wegen tegen de individuele belangen. De gemeente heeft hierbij gemotiveerd aangegeven waarom ze tot de gemaakte keuzes is gekomen.			
19	Het heeft de wijkraad onaangenaam verrast dat een mening van een individuele pandeigenaar zwaarder kan wegen dan de mening van de wijkraad. Dat vindt de wijkraad uitermate merkwaardig en kan in zijn optiek dan dus ook niet het geval zijn. De wethouder heeft participatie hoog in het vaandel staan, maar daar komt in dit geval weinig van terecht. De wijkraad is van mening dat participatie iets meer inhoud dan het aanhoren van een partij om vervolgens een afwijkende koers te varen. De wijkraad verwacht dat daar open en professioneel over gecommuniceerd kan worden om op één lijn te komen.	Zoals hierboven al is vermeld, weegt de gemeente (gemotiveerd) het algemeen belang af tegen de betrokken individuele belangen. Het kan hierbij voorkomen dat het individueel belang zwaarder weegt dan het algemeen belang. Ook kan het zo zijn dat het algemeen belang deelbelangen kent die niet met elkaar samenvallen. De wijkraad is geen positie toegekend die maakt dat zijn belang op voorhand zwaarder weegt dan andere belangen. Dit zou in strijd zijn met de in de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde zorgvuldigheidsbeginselen. In de hierboven genoemde raadsnota P&I en W staat over participatie onder meer het volgende; *"participatie is geen doel op zich, maar moet een toegevoegde waarde hebben"*. Het college heeft in zijn afweging om over dit specifieke onderwerp niet (verder) te participeren rekening gehouden met het volgende. • Het standpunt van de wijkraad over functie-verruiming was op basis van eerdere uitlatingen waaronder de reactie op het conceptontwerp bekend. • Het gaat om slechts een beperkte ruimtelijke wijziging. • Het belang van de voortgang van de procedure om het plan in verband met de wettelijke actualiserings-verplichting tijdig vast te stellen. • Iedereen heeft de gelegenheid op dit onderwerp een zienswijze in te dienen. De wijkraad is daarnaast voorafgaand aan de voorbereiding van het bestemmingsplan uitgebreid	-	-	-

		geïnformeerd over de procedure en de communicatie- en inspraakmomenten. Hierbij is ook een planning verstrekt.			
12, 19	De inspraakprocedure is onzorgvuldig vanwege de feestdagen. Bewoners zijn daardoor niet goed geïnformeerd	Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure en de daarin vastgelegde zorgvuldigheids-eisen zijn ook bij het ontwerpbestemmingsplan Ramplaankwartier in acht genomen. De publicatie van de terinzagelegging heeft voorafgaand aan de kersvakantie plaatsgevonden. De feestdagen beslaan slechts een beperkt deel van de zienswijzentermijn die zes weken duurt. Er bestaat geen aanleiding voor de conclusie dat hier sprake is van onzorgvuldigheid.	-	-	-

2. Ambtshalve wijzigingen voorgesteld door het college

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
	Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten	
	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	In paragraaf 5.1 is uitleg opgenomen over de wijze van bestemmen van de winkels aan het Ramplaan 36-52, aangezien dit veranderd is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen.
	Hoofdstuk 6 Juridische Aspecten	In paragraaf 6.4.1 is bij de omschrijving van de bestemming Gemengd-2 vervangen door een omschrijving van de bestemming Gemengd-3. Gemengd-2 is immers geschrapt (zie ook hieronder bij de tabel over de regels) en Gemengd-3 is daarvoor in de plaats gekomen. In paragraaf 6.7 is een verwijzing opgenomen naar de trendkaart die in bijlage 2 van de toelichting is toegevoegd.
	Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	
	Bijlagen	Er is een bijlage 2 toegevoegd, waarin de trendkaart is opgenomen.

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		
1.	Tuindorpslaan 1 en Rollandslaan 33	Door het schrappen van GD-2 hebben de adressen Tuindorpslaan 1 en Rollandslaan 33 alsnog de bestemming GD-3 gekregen met de aanduiding ‘wonen’ op de begane grond.

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	
	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.	

	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	**Aanpassing**
	Artikel 3 Gemengd - 2	Is geschrapt en verwerkt in het artikel met de bestemming Gemengd-3.
	Artikel 4 Gemengd - 3	• Door het schrappen van GD-2 hebben de adressen Tuindorpslaan 1 en Rollandslaan 33 alsnog de bestemming GD-3 gekregen met de aanduiding 'wonen' op de begane grond. • In art. 4.3 sub 3 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een dakkapel meer dan 1 m boven de dakvoet te plaatsen. In art. 4.3 sub 4 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een zadeldak toe te staan mits het een kopgevel betreft (en sprake is van een trend).
	Artikel 6 Horeca	• In art 6.2 sub 1 onder f is de kapregeling aangepast om de bestaande situatie beter vast te leggen. • Art. 6.3 nadere eisen is geschrapt, omdat deze bepaling geen toegevoegde waarde heeft.
	Artikel 7 Maatschappelijk	• Uit art. 7.1 sub 1 is de functie bibliotheek geschrapt. Deze functie kent een te hoge parkeernorm en is daarom op deze locatie niet inpasbaar. • In art. 7.2 sub 1 onder h is het kopje kap omgezet in dakopbouw. • In art 7.4 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om zadeldaken op kopse kanten mogelijk te maken. Deze komen in het gebied voor.