

Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende planologische regelingen	6
1.4	Bestemmingsplanprocedure	6
1.5	Leeswijzer plantoelichting	6
Hoofdstuk 2	BELEIDSKADER	7
2.1	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3	VISIE OP HET PLANGEBIED	11
3.1	Beschrijving bestaande situatie	11
3.2	Beoogde situatie	11
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Geluid	13
4.3	Bodem	13
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Natuurwaarden	13
4.6	Waterparagraaf	14
4.7	Archeologie	14
4.8	Overige milieu- en omgevingsaspecten	15
Hoofdstuk 5	JURIDISCHE ASPECTEN	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Juridische planopzet	17
5.3	Hoofdpzet verbeelding	20
Hoofdstuk 6	UITVOERBAARHEID	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Handhaving	21
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		23
Bijlage 1	Rijks- en provinciaal beleid	25
Regels		27
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	29
Artikel 1	Begrippen	29
Artikel 2	Wijze van meten	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Artikel 3	Tuin - 4	37
Artikel 4	Waarde - archeologie	39
Hoofdstuk 3	Algemene regels	43
Artikel 5	anti-dubbeltelregel	43
Artikel 6	algemene gebruiksregels	45

Artikel 7	algemene afwijkingsregels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	49
Artikel 8	overgangsrecht	49
Artikel 9	slotregel	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 24 april 2014 besloten dat voor het plangebied (zie afbeelding 1) een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. De aanleiding hiervoor is dat ambtshalve is geconstateerd dat de bouwregels in de bestemming tuin-4 van het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. (NL.IMRO.0392. BP 5080003-0003) een te grote reikwijdte hebben. Hierdoor zouden bouwwerken met ongewenste afmetingen mogelijk vergund kunnen worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied betreft de tuinen langs de Spaarndamseweg bij de woonboten gelegen aan het Noorder Buiten Spaarne ter hoogte van de Zaanenstraat en de tuinen bij de woonboten nabij de Schoterbrug.



Afbeelding 1 Plangebied

1.3 Geldende planologische regelingen

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening verliest het in tabel 1 genoemde plan voor het deel dat ligt binnen het plangebied zijn rechtskracht.

Naam van het plan	ID-nummer	vastgesteld	onherroepelijk
Spaarndamseweg e.o.	NL.IMRO.0392. BP 5080003-0003	6-6-2013	26-3-2014

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.

1.4 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening doorloopt de wettelijke procedure. Het college van burgemeester en wethouders geeft na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan door iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente organiseert in deze periode een informatiebijeenkomst waarin het bestemmingsplan wordt toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad 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 tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.5 Leeswijzer plantoelichting

In hoofdstuk 2 wordt e. In hoofdstuk 2 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de bestaande en de beoogde situatie beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurplan Haarlem 2020

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.

In het Structuurplan worden met betrekking tot het plangebied de volgende uitgangspunten genoemd.

- Herstel van het zicht op het Spaarne.
- Vanuit de woongebieden die achter het lint met functiemenging liggen moeten de zichtlijnen/het doorzicht naar het Spaarne in tact blijven en waar nodig versterkt worden. In het structuurplan is er sprake van een zichtlijn/doorzicht vanuit de Obistraat.

2.1.2 Gebiedsvisie

Conform de gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. (2008) en Het Spaarneplan (1995) zijn de volgende uitgangspunten van belang voor het plangebied.

- De Spaarndamseweg moet een wezenlijk deel worden van de aangrenzende woonwijken.
- Bevorderen groene en recreatieve invulling van de Spaarneoever (park, ontmoeting, recreatie).

2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de Visie op Ruimtelijke Kwaliteit. Deel twee is het Beoordelingskader voor Ruimtelijke Kwaliteit. De in deel 2 opgenomen criteria hebben betrekking op alle vergunningplichtige plannen.

Deel 2 kent twee regieniveaus die voor komen binnen het plangebied, te weten bijzonder regie en consolidatieregie. Omdat het Spaarne een belangrijke structuurlijn is valt het plangebied onder de bijzondere regie.

Bijzondere regie is toegekend aan de lange lijnen (routes en waterlopen) en bijzondere plekken (landschappelijk groen) in de stad. De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is van groot belang, omdat de lange lijnen veel bezocht worden. In de beoordelingskaders heeft deze regievorm een aantal extra criteria gekregen die te maken hebben met de gewenste samenhang van het straatbeeld en met de grotere maat van de openbare ruimte.

Het regieniveau kan voor het plangebied worden onderverdeeld in de structuurtypen 'Waterlopen'en Landschappelijk groen' met bijbehorende criteria ruimtelijke kwaliteit.

Criteria voor Waterlopen

- Ontwikkelen dan wel handhaven van openbare wandelroute langs oever.
- Inrichting kades in samenhang met gebiedstype. Zie hieronder.

Criteria voor Landschappelijk groen

- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving. Bebouwing, in dit geval de woonboten zijn fysiek en visueel afgesloten van de omgeving door de hoge perceelafscheidings en beplanting.
- Bij plaatsing van bijbehorend bouwwerk moeten contour en silhouet van het gebouw (woonboot) zichtbaar, dominant en leesbaar blijven.
- Uitstraling van bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan het hoofdgebouw (woonboot).
- Erf/perceelafdeling voor de voorgevelrooilijn 1 m, met uitzondering van een privacyscherm loodrecht op de gevel/oeverlijn.
- Geen erfafscheidingen die het zicht op Spaarne dichtzetten. Bij toepassing van erfafscheidingen en poorten hoger dan 1 meter minimaal 80% transparantie toepassen.

- Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als het fysiek of visueel wordt afgesloten ten opzichte van zijn omgeving.
- Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als het een grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is.

2.1.4 Archeologie

Rijksbeleid

De drie 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.
- 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.

Rijkskaart archeologie

Het bestemmingsplan ligt in een gebied dat staat vermeld op de AMK als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW heeft het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het

aantreffen van archeologische waarden hoog wordt geacht. In het plangebied zijn archeologische onderzoeken, vondsten en waarnemingen geregistreerd uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Bij haar ruimtelijk beleid dient de gemeente rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Gemeentelijk archeologisch beleid

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende 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 waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde 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 het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

Bij uitvoering van het gemeentelijk beleid dient tevens rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk.

In bijlage 1 is het relevante rijks- en provinciaal beleid kort beschreven.

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Hoofdstuk 3 VISIE OP HET PLANGEBIED

3.1 Beschrijving bestaande situatie

Spaarndamseweg Zaanenstraat

De woonboten aan zijn door de hoge groene erfafscheidingen fysiek en visueel afgesloten van de omgeving. Hierdoor wordt zowel de beoogde recreatieve wandelroute langs het Noorder Buiten Spaarne over een afstand van circa 150 meter onderbroken en is er geen zichtrelatie tussen het aanliggende woongebied en water. Hiermee voldoet deze locatie niet aan de gestelde criteria en uitgangspunten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, het Structuurplan Haarlem 2020 en gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.

Spaarndamseweg Schoterbrug

Door de hoge erfscheidingen en bebouwing in de tuinen is een aantal woonboten fysiek en visueel afgesloten van de omgeving en is er geen zichtrelatie tussen recreatieve fiets/wandelroute en het water. De in het vigerende bestemmingsplan toegestane uitbreidingsmogelijkheden kunnen dit in de toekomst versterken. Dit is vanuit de vastgestelde beleidskaders ongewenst.

3.2 Beoogde situatie

Spaarndamseweg Zaanenstraat

Om te voldoen aan de gestelde criteria en uitgangspunten worden in deze partiële herziening een aantal regels opgenomen met betrekking tot de erfscheidingshoogte, maximaal 1 meter, en bebouwing in de tuinen. Hierdoor wordt op termijn de relatie met het aanliggende woongebied versterkt en vindt herstel plaats van de Spaarndamseweg als boulevard met een aantrekkelijke recreatieve wandelroute langs het Noorder Buiten Spaarne.

Spaarndamseweg Schoterbrug

Om te voldoen aan de gestelde criteria en uitgangspunten wordt in deze gedeeltelijke herziening een aantal regels opgenomen met betrekking tot de erfscheidingshoogte, maximaal 1 meter, en bebouwing in de tuinen. Hierdoor wordt op termijn de relatie met de aanliggende recreatieve route in het groengebied en het Noorder Buiten Spaarne versterkt.

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Geluid

Nieuwe bouwaanvragen zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde. Bij het bestemmingsplan is geen sprake van bestemmingswijzigingen. Daarom is een akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan niet nodig.

4.3 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. Voor het bestemmingsplangebied wordt beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op de aan/afwezigheid van locaties verdacht van bodemverontreiniging en uitgevoerde onderzoeken in het bestemmingsplangebied.

conclusie

Het aspect bodem bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, want het staat geen nieuwe functies toe die tot een extra toename van autoverkeer of andere relevante bronnen van luchtverontreiniging zou kunnen leiden.

4.5 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke ingrepen mogelijk die vergunningplichtig zijn ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortenbescherming

Voor het plangebied geldt dat er geen planologische wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Waterparagraaf

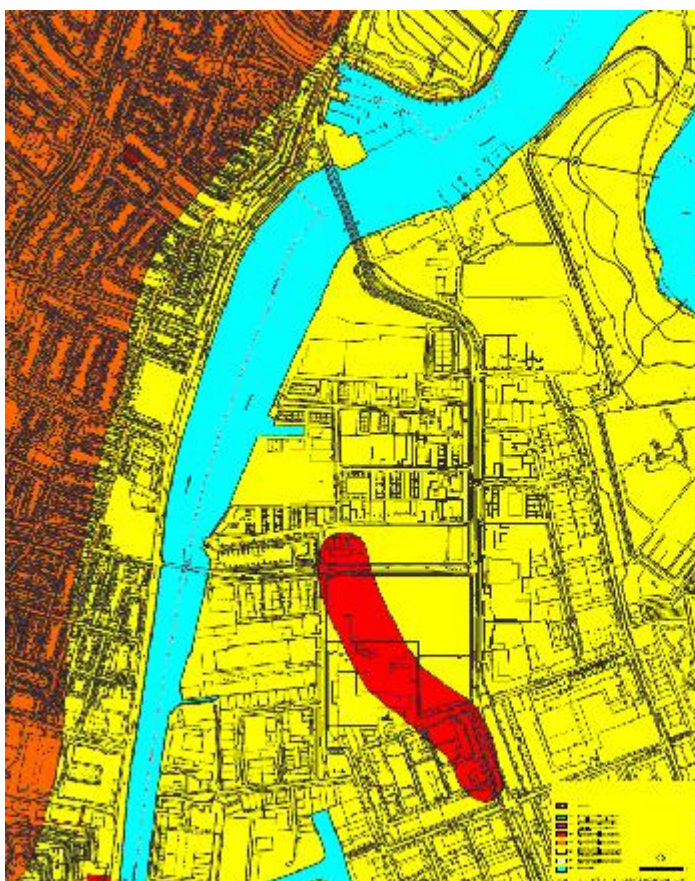
Vanwege de beperkte oppervlakte van het plangebied en het consoliderende karakter heeft het bestemmingsplan geen significante invloed op het waterhuishoudkundig systeem.

4.7 Archeologie

Archeologische verwachting in het plangebied

De door het rijk en de provincie uitgegeven archeologische kaarten zijn vertaald in de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). Onderstaande uitsnede geeft aan welke categorieën van archeologische verwachtingswaarde in het plangebied aanwezig zijn. De voorwaarden die aan de categorieën verbonden zijn worden daaronder nader toegelicht.

In het bestemmingsplan worden deze categorieën opgenomen onder de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning moeten worden verbonden.



afbeelding 4.2: Archeologische Beleidskaart Haarlem

In het plangebied komen alleen de categorie 4 (geel) voor.

Categorie 4: Het betreft de standvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste

strandwal (waaronder de Leidse Buurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor werken en/of voor bouwen bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

4.8 Overige milieu- en omgevingsaspecten

De volgende milieu- en omgevingsaspecten vormen in verband met de ligging van het plangebied, de bestaande inrichting en gebruik, dan wel de functie- en bouwmogelijkheden van de gronden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- milieuzonering
- externe veiligheid
- vliegverkeer
- cultuurhistorie
- MER-beoordeling
- kabels- en leidingen

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 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.

5.2 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, het monitoren van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de SVBP 2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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 hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen is op grond van de SVBP dwingend voorgeschreven.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

artikel 3 Tuin - 4

De 'Tuin - 4' bestemming ziet op de tuinen gelegen bij de woonschepengligplaatsen.

Op deze gronden mag maximaal 1 berging met een maximale oppervlakte van 12 m² worden gebouwd.

De hoogte van perceelafscheidingsgrenzen grenzend aan de openbare weg en de hoogte en diepte van perceelafscheidingsgrenzen tussen de tuinen is vastgesteld op 1 respectievelijk 2 bij 2,5 meter om zicht op het Spaarne te behouden.

Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde (zogenaamde andere bouwwerken) toegelaten behorende bij de tuinbestemming. De uitstraling van de bouwwerken dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw (woonboot).

De mate van verdichting van andere bouwwerken is gereguleerd door het opnemen van een maximaal aantal m².

5.2.2.1 Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde – Archeologie

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden beschermd 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.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel

als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Ongewenste gebruiksvormen van de gronden zijn in dit artikel expliciet benoemd, zodat hierop zo nodig gehandhaafd kan worden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de grootschalige basiskaart Haarlem (GBKH), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, in het kader van nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of een andere functie van bouwwerken.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een afwijkingsmogelijkheid in voor het bevoegd gezag voor specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan. Strikte toepassing zou anders leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bebouwing) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan niet passen binnen het nieuwe plan.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd

mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

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. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Artikel 9 Slotregel

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

5.3 Hoofdopzet verbeelding

5.3.1 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan veelal een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan plannaam maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in stedenbouwkundige veranderingen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Hoogheemraadschap Rijnland.

6.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken, van **XXX** tot en met **XXX**, is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. **PM**

6.3 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 een last onder dwangsom op te treden, in de regel 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

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Bijlage 1 Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de in 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 met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zet de provincie in op "kwaliteit door veelzijdigheid". 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.

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 en een goede bereikbaarheid.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand bebouwd gebied (BBG) beter te benutten. Door te verdichten, 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.

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 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.
- 1.2 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.3 ander bouwwerk:**
een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 1.4 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.
- 1.5 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.6 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.7 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.8 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.9 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.10 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.

- 1.11 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.12 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.13 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.
- 1.14 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.
- 1.15 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.16 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.17 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.18 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.19 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.20 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.21 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 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.

1.23 gebouw:

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

1.24 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

1.25 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.

1.26 oeverlijn

de scheidingslijn tussen water en land.

1.27 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 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.

1.29 plan:

het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120005-co01 van de gemeente Haarlem.

1.30 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 van openbaar nut.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

1.31 verbeelding:

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

1.32 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.33 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie 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)

1.34 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.35 woonschepenligplaats:

de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

1.36 woonschip:

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig 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.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

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.

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.

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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

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

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 4

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonschepenligplaatsen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals bergingen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 4' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- a. de maximale oppervlakte van een berging bedraagt 12 m²;
- b. de maximale hoogte voor een berging is 3 m;
- c. per woonschip is één berging toegestaan.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van perceelafscheidingsgrenzen grenzend aan de openbare weg mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. perceelafscheidingsgrenzen tussen de tuinen mogen een hoogte hebben van 2 m en een diepte van 2,5 m gemeten vanaf de oeverlijn;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. de gronden mogen voor niet meer dan 15 m² met 'andere bouwwerken' genoemd in lid 3.2.2 sub c worden bebouwd.

Artikel 4 Waarde - archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m 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.

4.3 Nadere eisen

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken

locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;

- b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

4.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. 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. 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;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - d. 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 waarden 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.

4.6 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 5 anti-dubbelregel

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

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Artikel 6 algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor:

- a. als zelfstandige woning;
- b. voor prostitutie en seksinrichtingen;
- c. voor 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.

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Artikel 7 algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%.

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.

bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening" (concept)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 overgangsrecht

8.1 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.

8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 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.

8.4 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.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4 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.

8.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4 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.

8.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 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 9 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. 1e partiële herziening.

