

Binnenduinrand

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Inhoudsopgave

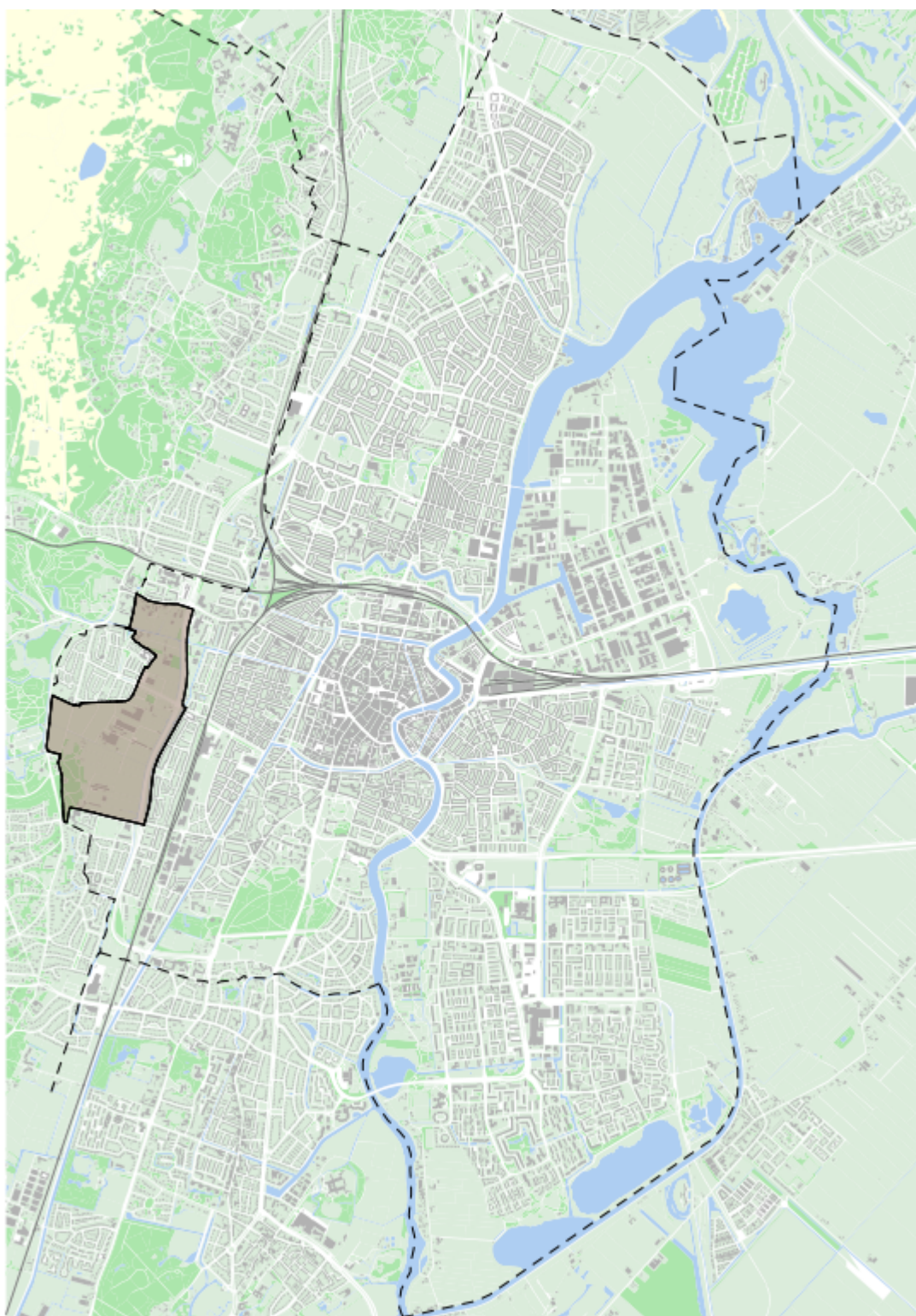
Toelichting		5
Hoofdstuk 1	INLEIDING	7
1.1	Bestemmingsplan	8
1.2	Begrenzing van het plangebied	8
1.3	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.4	Doel van het bestemmingsplan	10
1.5	Geldende planologische regelingen	10
1.6	Bestemmingsplanprocedure	11
1.7	Leeswijzer plantoelichting	12
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	Algemene gebiedsbeschrijving	13
2.2	Ruimtelijke structuur	13
2.3	Functionele structuur	25
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	27
3.1	Europese richtlijnen	27
3.2	Rijksbeleid	28
3.3	Provinciaal beleid	30
3.4	Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	47
4.1	Milieuzonering	47
4.2	Geluid	48
4.3	Bodem	49
4.4	Luchtkwaliteit	50
4.5	Groenparagraaf	50
4.6	Waterparagraaf	54
4.7	Externe veiligheid	57
4.8	Cultuurhistorie	58
4.9	Archeologie	64
4.10	Duurzaamheid en energie	68
4.11	Vliegverkeer	69
4.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	69
4.13	MER-beoordeling	70
4.14	Ladder voor duurzame verstedelijking	70
Hoofdstuk 5	VISIE OP HET PLANGEBIED	73
5.1	Behoud en versterking bestaande kwaliteiten	73
5.2	Geen nieuwe planologische (bouw)mogelijkheden	74
5.3	Flexibiliteit inrichting openbare ruimte	75
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	77
6.1	Inleiding	77
6.2	Juridische planopzet	77
6.3	Hoofdropzet verbeelding	88
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID	93
7.1	Economische uitvoerbaarheid	93
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
7.3	Handhaving	108

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	111
Bijlage 1 Bodeminformatie Binnenduinrand	113
Bijlage 2 Cultuurhistorische waardering gebouwd erfgoed	119
Regels	135
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	137
Artikel 1 Begrippen	137
Artikel 2 Wijze van meten	147
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	151
Artikel 3 Agrarisch met waarden	151
Artikel 4 Bedrijf	157
Artikel 5 Bos	159
Artikel 6 Detailhandel	163
Artikel 7 Gemengd - 2	165
Artikel 8 Groen	169
Artikel 9 Maatschappelijk	171
Artikel 10 Natuur	175
Artikel 11 Sport	177
Artikel 12 Tuin - 1	179
Artikel 13 Tuin - 2	181
Artikel 14 Verkeer	183
Artikel 15 Water	185
Artikel 16 Wonen	187
Artikel 17 Waarde - Archeologie	191
Artikel 18 Waarde - Groeiplaats monumentale boom	195
Hoofdstuk 3 Algemene regels	197
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel	197
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	199
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	201
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	203
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	205
Artikel 24 Overige regels	207
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	209
Artikel 25 Overangsrecht	209
Artikel 26 Slotregel	211
Bijlagen bij de regels	213
Bijlage 1 Zoneringslijst	215
Bijlage 2 Wijzigingsgebied 1	221
Bijlage 3 Kaart zichtlijnen en zichtvelden	225

Toelichting

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Binnenduinrand bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, een set planregels en een toelichting.

In de planregels zijn de toegestane functies én de bouwmogelijkheden vastgelegd.

De verbeelding geeft met verschillende kleuren de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels.

De toelichting tenslotte, is de onderbouwing van de regels en de 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 de gebruiks- en bouwmogelijkheden van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de milieuaspecten en de haalbaarheid van het plan.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Binnenduinrand ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt grof geschetst begrensd door de volgende wegen en/of grenzen:

- aan de noordzijde door de Zijlweg,
- aan de oostzijde door de Westelijke Randweg,
- aan de zuidzijde door de Duinvlietweg.
- De westelijke grens van het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde gevormd door de gemeentegrens met Bloemendaal. Het middelste stuk van deze westelijke plangrens wordt gevormd door de grens met het Ramplaankwartier. Daar vormen o.a. de Leendert Meeszstraat, een stukje Pieter Wantelaan en Blinkertpad de grens.



Afbeelding 1.2 Plangebied

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Binnenduinrand zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Voor een deel van het plangebied ten zuiden van de Marcelisvaart geldt geen actueel plan (jonger dan 10 jaar). Dit houdt verband met een onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten aan de bestemming Natuur uit het bestemmingsplan uit 2008, waardoor voor dat gebied wordt

teruggevallen op het bestemmingsplan Tuinbouwgebied uit 1993. Bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar dienen op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden geactualiseerd.

2. Delen van de geldende bestemmingsplannen Binnenduinrand en Tuinbouwgebied zijn inhoudelijk verouderd. Bestemmingsplan Binnenduinrand bevat diverse regelingen om natuur en een stadspark mogelijk te maken. Hiermee is beoogd uitvoering te geven aan het Landschapsbeheerplan Westelijk Tuinbouwgebied. Het geldt voor verwerving van de gronden en voor de realisatie ontbreekt echter. Het plan is daarmee op die onderdelen niet (langer) uitvoerbaar en voldoet daarmee niet aan de bepalingen van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan dient op deze onderdelen te worden aangepast. In het bestemmingsplan Tuinbouwgebied zijn agrarische gronden aangekocht door de provincie die te zijner tijd naar natuur dienen te worden omgezet. Het huidige plan voorziet niet in een regeling die omzetting naar natuur mogelijk maakt.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Binnenduinrand is het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden en het recreatief medegebruik van het gebied met behoud van ruimte voor de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid, bewoning en overige functies.

Dat gebeurt door 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 specifieke bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De geldende mogelijkheden in combinatie met de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij in algemene zin 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 of functiewijzigingen (bijvoorbeeld naar natuur) kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, zowel qua functies als qua bebouwingmogelijkheden.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Binnenduinrand gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goed-gekeurd	Onherroepelijk
-----	-------------------	-------------	--------------	----------------

805-7	Tuinbouwgebied (zuidelijk deel)	08-08-1990	02-05-1991	KB 06-08-1993
805bp001	Binnenduinrand	05-07-2007	04-03-2008	06-06-2008
805bp002	Wijzigingsplan Zijlweg 340-342	30-09-2008	31-03-2010	14-05-2010
BP8080001	Marcelisvaartpad 13	10-03-2011	N.v.t.	11-06-2011
BP8080002- 0003	Binnenduinrand 1e herziening	11-10-2012	N.v.t.	25-09-2013

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Binnenduinrand zullen de in tabel 1 genoemde plannen, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, hun rechtskracht verliezen.

Afwijkende bouw- of gebruiksmogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt, zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

1. Gezamenlijke voorbereiding

Voor dit bestemmingsplan is een gezamenlijke start gemaakt met enkele belangenpartijen uit het gebied. De gemeente heeft de startnotitie voor B&W gedeeld met Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem en met de Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem. In deze startnotitie zijn de uitgangspunten en de werkwijze vastgelegd. Beide partijen hebben een reactie gegeven en deze input is samen met de uitkomsten van het overleg hierover verwerkt in het conceptontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Binnenduinrand doorloopt verder de wettelijke procedure. Dat omvat op hoofdlijnen de volgende stappen:

2. Conceptontwerp en vooroverleg

De gemeente stelt een conceptontwerpbestemmingsplan op.

Dat conceptontwerpbestemmingsplan stuurt de gemeente in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand.

3. Ontwerp en zienswijzen

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders 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 iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. De gemeente organiseert in deze periode een informatiebijeenkomst waarin het bestemmingsplan wordt toegelicht.

4. Vaststelling en beroep

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtshalve 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.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

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 hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue.

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 op grond van artikel 3.1.6 Bro.

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 geven we een toelichting op de verbeelding en op de planregels, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden.

In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd. Daarbij wordt eerst de economische uitvoerbaarheid beschreven en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Die maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt enerzijds uit de uitkomsten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en anderzijds uit de beknopte beschrijving van de zienswijzen. Tot slot is ook de wijze waarop handhaving plaatsvindt van belang, dus dat wordt ook in dit hoofdstuk beschreven.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Algemene gebiedsbeschrijving**

Ontstaan en ontwikkeling

Het plangebied is onderdeel en restant van een strandvlakte-zone, gelegen tussen de strandwallen waarop Haarlem ontstaan is (aan de oostzijde van het plangebied) en de binnenduinrand (aan de westzijde van het plangebied). De strandvlakte bestond aanvankelijk uit een lager gelegen en dus nattere veenstrook. Deze werd met de opkomst van de buitenplaatsen als Elswout en de villadorpen geleidelijk aan in gebruik genomen voor de bollenteelt. Hiertoe werd het veen bezand. De verkaveling en het slotenpatroon dateren van oudere datum. Op gelijkmatige afstand werden afwateringen gegraven vanaf de hogere strandwal naar de centraal in de strandvlakte gegraven afwateringsvaarten: de Marcelisvaart en de Brouwersvaart. Deze worden met schoon duinwater gevoed en zijn daardoor ook nu nog in natuurlijk opzicht van belang.

Het huidige gebruik bestaat uit volle grond- en glastuinbouw, bollenteelt en enkele percelen met grasland. Daarnaast zijn er gebruiksvormen te vinden, die kenmerkend zijn voor standsrandgebieden, zoals volkstuinten, tuincentra en dergelijke.

Karakteristiek van het gebied

Het plangebied van bestemmingsplan Binnenduinrand heeft een bijzondere karakteristiek. Dat komt door de overgang van de stadse bebouwing van Haarlem ten oosten van de Westelijke Randweg naar het overwegend open gebied van het westelijk tuinbouwgebied en vervolgens naar de meer gesloten, bosachtige omgeving van de landgoederenzones Elswout en Duinvliet.

De openheid is kenmerkend voor het gebied en levert prachtige uitzichten op. De belevingswaarde wordt vergroot door het recreatieve medegebruik van dit gebied via verschillende fiets- en wandelpaden langs de randen van het gebied: o.a. Houtmanpad, Duinvlietweg en Ramplaanpad.

Het gebied wordt verder gekenmerkt door de kleinschalige tuin- en glastuinbouw. De geringe bedrijfsgrootte maakt dat uit economische en klimatologische overwegingen intensivering van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Dat komt veelal neer op het combineren van de open grondteelt met kassenteelt of met aanvullende werkzaamheden. Voorbeelden van die aanvullende werkzaamheden zijn: de tennismogelijkheden in de Fablo-hal en de brandhout-activiteiten van de familie Teeuwen.

2.2 **Ruimtelijke structuur**

2.2.1 **Ruimtelijke structuur door type gebruik**

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt in sterke mate bepaald door het gebruik dat in de verschillende deelgebieden de boventoon voert. Daarin maken we onderscheid naar de volgende typen deelgebieden:

- Tuinbouwgronden: dit betreft de gebieden waar volle-grond-tuinbouw en

glastuinbouw met aanverwante agrarische (neven)functies plaatsvindt. Dit gebruik heeft een cultuurhistorische waarde, die samenhangt met de lange traditie van tuinbouw op deze strandvlakte en de aard van de bedrijfsvoering: veelal kleinschalig en in familiebedrijf-verband.

- Grasland: dit betreft de percelen aan weerszijden van het Ramplaanspad en diverse percelen aan de zuidkant van de Marcelisvaart. De openheid is de belangrijkste landschappelijke waarde van dit gebiedstype. Het belang hiervan hangt ook samen met de landschapsbeleving vanaf en naar de bosrandzone met onder andere landgoed Elswout.
- Bos: dit betreft de zone in het zuidwestelijke deel van het plangebied en omvat het bosgebied van Duinvliet. Dit gebied heeft uiteraard ook een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde. Dit belang hangt ook samen met de aangrenzende bos- en duingebieden.
- Stedelijk / bebouwd gebied: dit betreft de zone aan de zuidzijde van de Zijlweg, waar een grote variëteit aan stedelijke functies aanwezig is: wonen, bedrijvigheid, (intensieve) recreatie c.q. sport.
- Verkeersgebied: dit betreft de ontsluitingswegen, waarvan de Westelijke Randweg de meest prominente is. Deze weg vormt de oostelijke grens van het plangebied. Vanaf de Westelijke Randweg zijn er diverse wegen het plangebied in: de Zijlweg (gelegen buiten het plangebied), de Vlaamseweg en de Duinvlietweg. Daarnaast kan het plangebied vanuit het westen uit benaderd worden, o.a. via Houtmanpad, Blinkertpad, Witte van Haemstedelaan, Leendert Meeszstraat (grotendeels buiten het plangebied), Marcelisvaartpad, Ramplaanspad, Duinvlietspad en de Elswoutslaan (buiten het plangebied).

2.2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Het bestemmingsplangebied bevindt zich tussen de westelijke stadsrand van Haarlem en de duinrand van de Kennemerduinen.

Hoofdstructuur

In grote delen van het plangebied ligt grasland, waardoor er daar een weids en onbelemmerd uitzicht is.

De overgang van stad naar binnenduinrand wordt door de aanwezige wegen en watergangen benadrukt. In de noord-zuidrichting ligt de hoger gelegen Westelijke Randweg die een belangrijke stroomfunctie heeft voor het snelverkeer. Deze drukke weg vormt samen met de daarnaast gelegen lineaire bebouwing een harde scheiding tussen stedelijk en landelijk gebied.

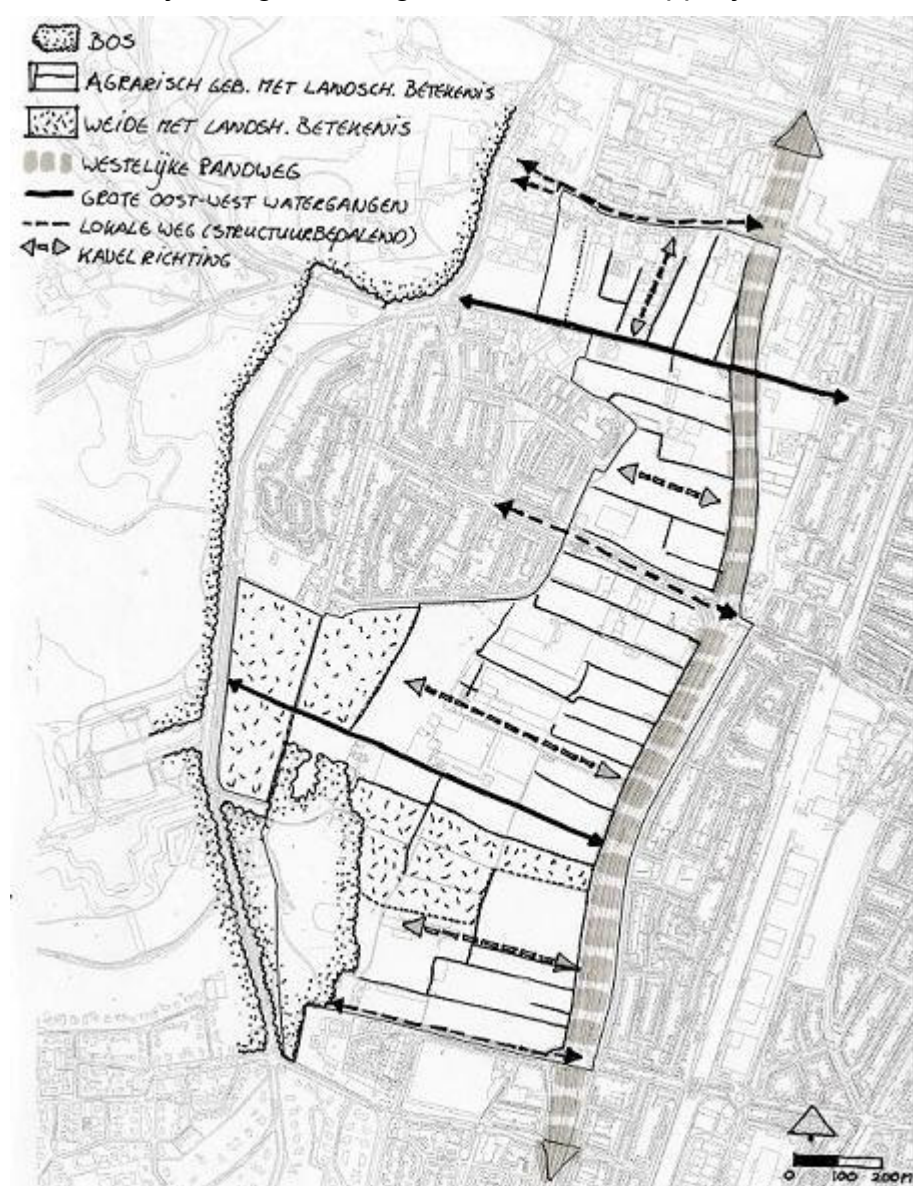
In het westen vormt het boslandschap van de buitenplaats Duinvliet en Elswout een markante grens. De samenhang tussen stad, de landgoederen en de duinen zorgen tevens voor een aantal lokale oost-westverbindingen. Dit zijn de Zijlweg, Duinvlietweg en de Vlaamseweg. Deze wegen hebben een aansluiting op de Westelijke Randweg. Bij een aantal van die wegen zorgt de bomenstructuur voor een landschappelijke kwaliteit. Zowel aan de Duinvlietweg, als aan de Vlaamseweg zorgen de dubbele bomenrijen langs de fietspaden voor een robuust en landschappelijk sterk beeld. Ook de bomen langs de Westelijke Randweg vormen een aantrekkelijke begeleiding van deze verkeersader.

In de oost-west richting liggen op gelijkmatige afstand een aantal watergangen

in het gebied. De opmerkelijkste hiervan zijn de Marcelisvaart en Brouwersvaart. De Marcelisvaart werd aangelegd ten behoeve van de afvoer van het duinzand. De Brouwersvaart vormt de breedste watergang in het gebied en voerde schoon duinwater uit de Brouwerskolk naar de bierbrouwerijen in de stad. Samen met de kleinere watergangen geven deze vaarten de oostwest oriëntatie van de verkaveling aan. Ze voeren af op de Houtvaart.

De bebouwing in het gebied is - met uitzondering van de panden langs de Zijlweg in het noorden van het plangebied - overwegend verspreid gelegen. Die verspreid gelegen bebouwing varieert van een solitair gelegen woning of klein bijgebouw tot grote agrarische loodsen.

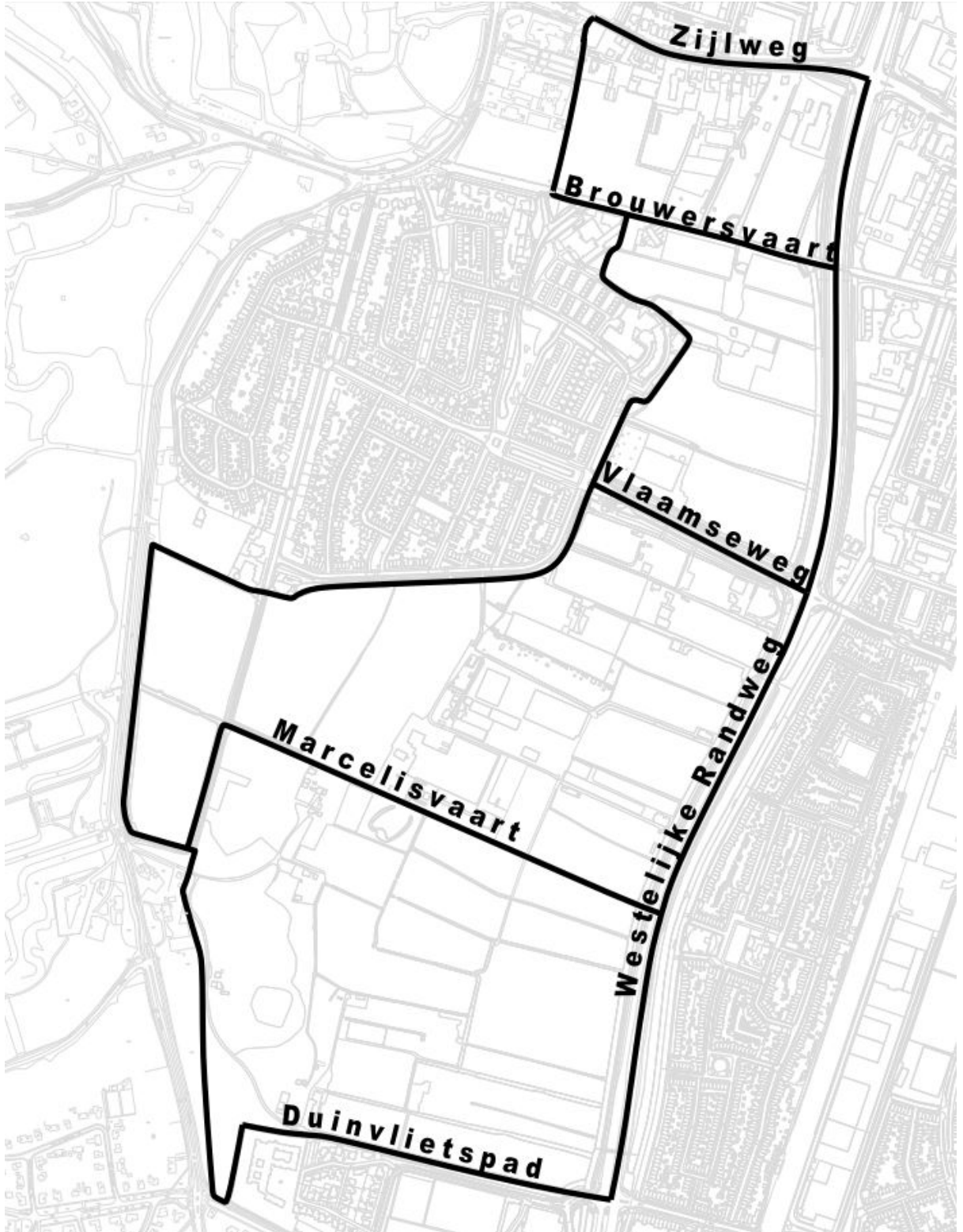
Opvallend is dat het gebied ten noorden van de Brouwersvaart een noord-zuid kavelrichting heeft. Dit staat haaks gesitueerd op de Zijlweg. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische grond met landschappelijke waarde.



Afbeelding hoofdstructuur

Gebiedskenmerken

Hieronder komen de gebiedskenmerken aan bod, waarbij we het plangebied behandelen van noord naar zuid.



Afbeelding deelgebieden

Zijweg tot Brouwersvaart

In het meest noordelijke deel van het plangebied liggen de villa's en herenhuizen van de Zijweg. Het gebied hier direct achter wordt gekenmerkt door een slagenverkaveling met noord-zuid gerichte kavels. Vanaf het Houtmanpad zijn hierop fraaie doorzichten mogelijk. Een deel van het gebied aan de noordzijde van de Brouwersvaart is dicht begroeid met bomen en struweel, waardoor het een ander, meer bosachtig karakter heeft dan de tuinen van de panden aan de Zijweg.



Brouwersvaart tot Vlaamseweg

In het gebied tussen de Brouwersvaart en de Vlaamseweg is het gebied meer open en weidser van karakter. Het bevat enige solitair gelegen bebouwing. Hier is de kavelrichting oost-west georiënteerd met maten van circa 80x160 meter.



Vlaamseweg tot Marcelisvaart

De grootste breedtewerking tussen stad en Elswout bevat het gebied tussen Vlaamseweg en Marcelisvaart. Dit plandeel kenmerkt zich door een relatief ruim kavelpatroon met maten van circa 100x200 meter. In het hart van dit plandeel bevindt zich een bebouwingscluster bestaande uit (rol)kassen, bedrijfsruimte en enkele bedrijfswoningen (omgeving Marcelisvaartpad). Onderstaande foto is genomen vanaf de Leendert Meeszstraat (Ramplaankwartier).



Marcelisvaart tot Duinvlietpad

Het zuidelijke deel van het plangebied kent twee gezichten. Enerzijds is er een grote mate van openheid bij de graslanden ten zuiden van de Marcelisvaart. Anderzijds is er het meer gesloten bosgebied van Duinvliet. Langs de bosrand zijn enkele kleinschalige bebouwingsclusters aanwezig, die op natuurlijke wijze bij het gebied horen en deel uitmaken van de geschiedenis van Elswout en Duinvliet. De landschappelijke kracht van dit gebied zit in het contrast tussen het open grasland met een aantal weidepercelen en de bosrand van de bossen van Duinvliet en Elswout.



Visueel-ruimtelijke kwaliteit



afbeelding zichtlijnen en zichtvelden

De visuele kwaliteit in het westelijk tuinbouwgebied wordt in belangrijke mate bepaald door de openheid van het gebied en het zicht vanaf de randen, de Brouwersvaart, de Westelijke Randweg, de Vlaamseweg en Duinvlietweg op de bosranden van Elswout en Duinvliet. Met name daar waar de weidepercelen direct grenzen aan de landgoederen is het beeld zeer fraai.

Randbebouwing en/of hoge begroeiing in het gebied kan deze openheid en de daarbij behorende landschappelijke kwaliteit negatief beïnvloeden.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze kwaliteiten. In deze paragraaf worden de verschillende doorzichten/zichtlijnen, zichtvelden, focuspunten en wegen waarvandaan het landschap het best wordt beleefd benoemd en beschreven. Tevens wordt beschreven op welke manieren

het bestemmingsplan de bestaande visuele kwaliteiten beschermd.

In het plangebied Binnenduinrand zijn vier oost - west (water) verbindingen. Deze verbindingen fungeren allen door hun profiel en rechte karakter als doorzicht / zichtlijn. Van noord naar zuid zijn dat de Brouwersvaart, de Vlaamseweg, de Marcelisvaart en de Duinvlietweg.

Deze vier lijnen zijn allemaal op een eigen manier verbonden met Haarlem aan de oostzijde van de Randweg.

De Brouwersvaart, een historische waterweg met een wandelpad erlangs, het Houtmanpad. Vanaf Overveen zijn er langs de route meerdere kwakels (verhoogde bruggen) die werken als uitzichtpunten. Het Houtmanpad wordt aan de zuidzijde begeleid door begroeiing langs erfgrenzen. Ook aan de noordzijde van de Brouwersvaart is veel opgaande beplanting. Door de aanwezige begroeiing en de aangename doorzichten kan de beleving als intiem en kleinschalig worden omschreven.

Het Houtmanpad valt in de bestemming groen waar erfafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal één meter. Er is een vrijstellingsmogelijkheid om 'andere bouwwerken' op te richten tot een hoogte van 2 meter. De doorzichten naar het omringende open landschap met de 'agrarisch met waarden' bestemming zijn bepalend voor de beleving van de landschappelijke kwaliteit. Daarom zijn geen (andere) bouwwerken toegestaan anders dan erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter. De hoogte van beplanting is in beperkte mate via het bestemmingsplan te regelen. Daardoor kan de openheid slechts ten dele gewaarborgd worden.



De Vlaamseweg is de hoofdverbindingsweg van het Ramplaankwartier met de rest van de stad. De laan wordt begeleid door hoge bomen aan beide zijden.

Tussen de bomen door is de openheid van de binnenduinrand met name naar het noorden goed te ervaren. Vanuit de omgeving is het juist de bomenrij die de Vlaamseweg herkenbaar maakt in het landschap.

In de verkeersbestemming van de Vlaamseweg zijn geen gebouwen toegestaan. Andere bouwwerken zijn wel toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van lichtmasten en verkeerslichten. De hoogte van beplanting is in beperkte mate via het bestemmingsplan te regelen. Daardoor kan de openheid slechts ten dele gewaarborgd worden.



De Marcellisvaart ligt in een open gebied. Anders dan de Brouwersvaart is de Marcellisvaart een korte oost- west verbinding. Deze vaart is de aanleiding geweest om overzijde van de Westelijke Randweg in de stedenbouwkundige structuur een groene zone te maken (het Theemspan). Dit plantsoen trekt het groen van de binnenduinrand het Houtvaartkwartier in. Aan de kant van de Elswoutlaan gaat de vaart over in een noord- zuid lopende waterverbinding. De bosrand van landgoed Elswout met daarachter het duinlandschap bepaalt daar het decor.

De Marcellisvaart heeft een waterbestemming gekregen. Deze vaart ligt ingesloten tussen natuurbestemmingen en de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen die bestemming zijn slechts minimale bouwmogelijkheden. Daarmee is de openheid en het landschappelijke karakter zo veel mogelijk gewaarborgd.



De Duinvlietweg is net als de Vlaamseweg herkenbaar door de fraaie bomenrijen aan beide zijden. Heel anders dan de Vlaamseweg zijn het veel smallere profiel van de Duinvlietsweg en de lichtere verkeersfunctie die deze weg heeft. Tussen de bomen door zijn er vanaf de Duinvlietweg fraaie vergezichten over het open landschap met op de achtergrond de contrasterende bosrand en de duinen. De Duinvlietweg ligt in het verlengde van de Pijlslaan.

In de verkeersbestemming van de Duinvlietweg zijn andere bouwwerken aanwezig in de vorm van lichtmasten. De omliggende gronden zijn bestemd als groen en als agrarisch met waarden. In deze bestemming zijn in de directe nabijheid van de Duinvlietsweg geen (andere) bouwwerken toegestaan anders dan erf afscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter. Bestaande, vaak geclusterde bebouwing heeft een acceptabele invloed op de openheid van het zichtveld.



Zichtvelden

De grote kwaliteit van het binnenduinrandgebied is het vlakke, open en groene karakter met hier en daar een woning met schuren en een erf. Vanaf de stadskant het gebied inkijkend vormt de op achtergrond gelegen met de openheid contrasterende bosrand een bijzondere landschappelijke kwaliteit. De andere kant opkijkend (vanaf de bosrand) is er zicht op de stadsrand van het Ramplaankwartier en/of het Houtvaartkwartier. Het zijn deze decors in combinatie met de open groene ruimtes die voor fraaie vergezichten zorgen.

Middenin deze open zichtvelden liggen een aantal bebouwingsclusters die door de agrarische c.q. tuinbouwfunctie onlosmakelijk met het gebied verbonden zijn.

De open zichtvelden hebben veelal de bestemming 'agrarisch met waarden' of de bestemming 'natuur'. Omdat deze gebieden met hun open karakter een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de binnenduinrand zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt. Daarom zijn uitsluitend vergunde gebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Daarnaast zijn bestaande (bouw)rechten in principe behouden. De invloed van bestaande bebouwing (of bestaande bouwrechten) op de zichtvelden wordt acceptabel geacht. Buiten de op de verbeelding (bestemmingsplankaart) opgenomen bouwvlakken zijn alleen maar erfafscheidingen toegestaan en geen overige bouwwerken of gebouwen.



Focuspunten

Het zicht op de Grote en de nieuwe Bavo vanaf de Elswoutlaan zijn bekende zichtlijnen en worden vaak vergeleken met 'het gezicht op Haarlem' van de Nederlandse kunstschilder Jacob van Ruisdael. Bij het bouwen van het Ramplaankwartier is de zuidelijke wijkgrens zelfs gekoppeld aan de zichtlijn op de Bavo vanaf de Elswoutlaan. In de bijbehorende tekening zijn uitzichtzones aangegeven. Dit zijn de locaties waarvandaan het zicht op beide kerken en ook het zicht op landhuis Elswout het beste ervaren kunnen worden. De ontwikkeling bij Plaza west is van invloed op het huidige beeld op de nieuwe Bavo maar zal een belangrijk en herkenbaar focuspunt blijven vanuit het gebied.

Beide kerken zijn door hun hoogte en kenmerkende vorm van grote afstand zichtbaar. Kwetsbaar zijn de eerste 250 meter vanaf de locaties waar de gestreepte landschapsbelevingslijn en het zichtveld elkaar overlappen. Daarom zal voor die gebieden bij eventuele vergunningaanvragen meer aandacht zijn. Dit geldt eveneens voor het zichtveld op het grote Huis van Elswout. Omdat het huis een veel lager focuspunt is dan de beide kerken is het zichtveld van deze locale zichtlijn nog kwetsbaarder.





2.3 Functionele structuur

2.3.1 Bedrijvigheid

Uit informatie van de Omgevingsdienst IJmond zijn de volgende bedrijven in het plangebied gevestigd:

Adres	Naam bedrijf	Type bedrijf
Duinvietspad 9B	J.A. Teeuwen	akkerbouw en open haard hout
Leendert Meeszstraat 5	J.Th. Groenendijk	akkerbouw en fruitteelt
Marcelisvaartpad 11	Thoolen International BV	kwekerij
Marcelisvaartpad 17	Fa. A. Verschoor	kwekerij
Vlaamseweg 1	Dekatuin Haarlem	tuincentrum
Vlaamseweg 2	Texaco service station Potze	benzineservicestation zonder LPG
Vlaamseweg 8	Hoveniersbedrijf Stolvoort	loonbedrijf
Vlaamseweg 10	Prene Haarlem v.o.f.	groothandel meetapparatuur
Zijweg 242-252	Biemond & Van Wijk	handel in auto's en reparatiebedrijf
Zijweg 292	Auto Service Haarlem	handel in auto's en reparatiebedrijf
Zijweg 316	W.S.M. Roosen	akkerbouw
Zijweg 328	Sainthill lijsten	ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel
Zijweg 340-342	Dermicis kliniek voor huidziekten	medische privé-kliniek

Daarnaast zijn er langs de Zijlweg verschillende bedrijfsverzamelgebouwen gelegen met vooral kantoorwerkgelegenheid. Ook zijn hier grote woonpanden gelegen die voor kantoor geschikt zijn. Het bestemmingsplan staat een uitwisseling van die functies binnen een gemengde bestemming ook toe.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. In het plangebied zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen gevestigd:

- Basisschool Beatrix, Blinkertpad 3
- Kinderopvang Beatrix Op Stoom - Buiten Schoolse Opvang, Blinkertpad 3
- Kinderopvang Smallstep aan Zee, Houtmanpad 22

2.3.3 Sport en recreatie

Het plangebied wordt recreatief en sportief medegebruikt, onder andere door wandelaars, fietsers, hardlopers en dergelijke. Daarnaast zijn er enkele specifieke sport- en recreatiefuncties in het gebied aanwezig:

- Fablo Tennis- en badmintonhal, Marcelisvaartpad 11
- Manege, Zijlweg 268
- Delphis Damessportsalon, Zijlweg 314a

2.3.4 Wonen

In het plangebied komen zowel reguliere burgerwoningen voor, als (agrarische) bedrijfswoningen. Die bedrijfswoningen zijn gekoppeld aan een bestaand agrarisch (glas)tuinbouwbedrijf en zijn noodzakelijk o.a. vanwege veiligheid van bedrijfsmiddelen en/of vanwege bedrijfsprocessen. Vanwege die koppeling kan een bedrijfswoning ook niet los van de bedrijfsgronden verkocht worden aan een geïnteresseerde toekomstige bewoner.

De bedrijfswoningen zijn op de volgende adressen gesitueerd, hebben een bedrijfsbestemming en zijn met een aparte aanduiding op de verbeelding vastgelegd:

- Zijlweg 316
- Witte van Haemstedelaan 72
- Vlaamseweg 8
- Leendert Meeszstraat 5
- Marcelisvaartpad 15a
- Marcelisvaartpad 11a/11b

De reguliere burgerwoningen bevinden zich o.a. langs de Zijlweg, maar ook verspreid over het plangebied. Deze hebben de bestemming Wonen.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) Europese beleidskaders. Vervolgens op de ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en de provincie. Daarna komen de relevante gemeentelijke beleidsstukken aan bod.

Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt ook deels beschreven in de paragraaf archeologie van hoofdstuk 4. Het 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 van hoofdstuk 4.

3.1 Europese richtlijnen

3.1.1 Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die in 2009 is ingegaan en de lidstaten aanzet tot het waar nodig verbeteren van de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Het doel van de KRW is om voor 2027 een goede ecologische toestand van het water te bereiken. Daarbij richt de KRW zich op de zogenaamde KRW-waterlichamen. De KRW maakt onderscheid in natuurlijke, sterk veranderde en kunstmatige waterlichamen. Verder heeft elk waterlichaam van een bepaald type zijn eigen karakteristieke planten- en diersoorten. De KRW hanteert een stroomgebied benadering, met voor Nederland de stroomgebieden van Rijn, Maas, Schelde en Eems. Haarlem valt binnen het stroomgebied van Rijn-West. Het is aan de Rijksoverheid om deze richtlijn te vertalen in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Ook is deze richtlijn kaderstellend voor de taken en bevoegdheden van de waterbeheerder. Paragraaf 4.6 gaat verder in op het aspect water.

3.1.2 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld. Paragraaf 4.13 beschrijft dat er geen milieueffectrapportage vereist is voor dit bestemmingsplan.

3.1.3 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Op basis van deze richtlijnen zijn er speciale beschermingszones aangewezen die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen. Dit zijn de Natura 2000 gebieden. Paragraaf 4.5 beschrijft de natuurwaarden in en nabij het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
- het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening borgen deze belangen. 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.

Het plangebied is (deels) aangeduid als:

- stedelijke regio met een concentratie van topsectoren
- nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land
- object of ensemble op (voorlopige) lijst werelderfgoed

Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren zijn onder andere natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen van belang.

Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Samen met de Natura 2000-gebieden vormt dit het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een deel van het plangebied maakt hier deel van uit.

Verder gelden de nationale belangen 'efficiënt gebruik van de ondergrond' en het 'verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's'.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om zowel de (extensieve) recreatieve functie als de natuur verder te ontwikkelen met aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving daarvan. Bestaande legale functies zijn positief bestemd. Hierdoor is het mogelijk om bij te dragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de SVIR.

3.2.2 Structuurvisie Windenergie op land

Op 28 maart 2014 stelde het kabinet de Structuurvisie Windenergie op land (SVWOL) vast als ruimtelijk kader voor een doorgroei tot 6000 megawatt (MW) opgesteld vermogen windenergie op land in 2020.

Deze structuurvisie wijst locaties aan waar windparken kunnen komen met een opgesteld vermogen van meer dan 100 MW. Na overleg met de provincie Noord-Holland is afgesproken dat alleen in de polder Wieringermeer een windpark gerealiseerd mag worden van een dergelijke omvang. Binnen het plangebied is dat niet mogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVWOL.

3.2.3 Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water (2011) vervangt het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en geactualiseerd in 2008) en het Bestuursakkoord Waterketen (2007). In het Bestuursakkoord Water zetten het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven in op versterking van de watersector door te investeren in kennis, innovatie en samenwerking. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Bestuursakkoord Water.

3.2.4 Nationaal Waterplan en Deltaprogramma

Het in december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik richting 2050. In het plan zijn de afspraken uit het Bestuursakkoord Water en de Deltabeslissingen uit het Deltaprogramma opgenomen. Het NWP2 richt zich op een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem met een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Deltaprogramma anticipeert op ons veranderende klimaat en heeft als doel Nederland te beschermen tegen overstromingen en te zorgen voor voldoende zoetwater. Uit het Deltaprogramma zijn vijf zogenaamde Deltabeslissingen voortgekomen, waaronder de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, dat zich richt op een klimaatbestendige (her)ontwikkeling in bebouwd gebied. Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het NWP2 en met het Deltaprogramma.

3.2.5 Archeologie

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 die variëren van een 'zeer lage trefkans' tot een 'hoge trefkans'. Paragraaf 4.9 gaat hier verder op in.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat de toekomstvisie van de provincie. 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.

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 enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

In de structuurvisie zijn de provinciale belangen die een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland vastgelegd. Voor het plangebied zijn dit:

- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw;
- fijnmazige waterberging;
- kleinschalige oplossingen voor duurzame energie;
- behoud van het strandwallen- en vlaktenlandschap;
- natuur: dit is vastgelegd via de volgende aanduidingen: ecologische hoofdstructuur (EHS), Natura2000-gebied en nationaal park.

Deze belangen zijn geborgd via de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening die in de volgende subparagraaf aan bod komt.

Conclusie

Het bestemmingsplan houdt rekening met voorgaande provinciale belangen.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling wijzigt op een aantal punten de eerder op 3 februari 2014 vastgestelde verordening.

De volgende onderdelen uit de PRV zijn in het bijzonder voor dit plangebied van belang:

- de aanduiding 'landelijk gebied'. Dit is op het merendeel van het plangebied van toepassing.
- de aanduiding 'bestaand bebouwd gebied'. De regels hierover zijn van toepassing op de bestaande bouwmogelijkheden in het plangebied.
- de aanduiding 'aardkundige waarden'. Dit is ook op het merendeel van het plangebied van toepassing.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

De verordening geeft de ligging van het 'bestaand bebouwd gebied' aan. Dit is de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. Dit is met een roze kleur aangegeven op onderstaande afbeelding.



*Afbeelding: het bestaand bebouwd gebied in roze
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

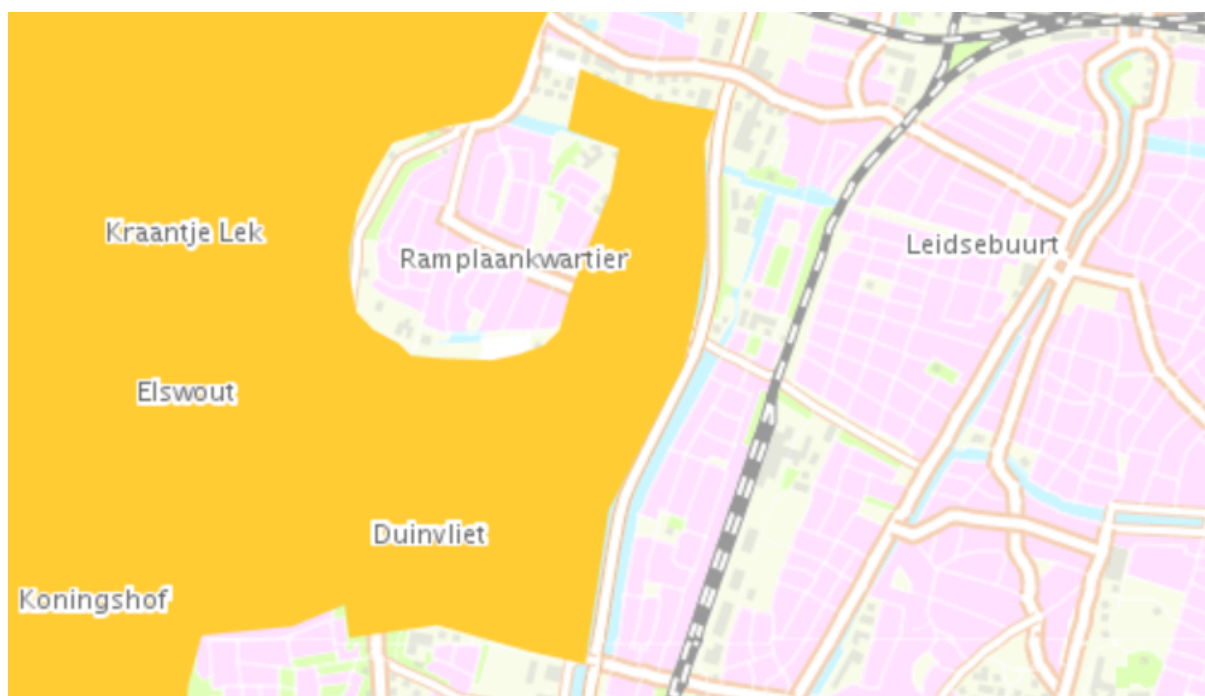
Het overgrote deel van het plangebied valt binnen het 'landelijk gebied'. Hier zijn in beginsel geen nieuwe bedrijven, kantoren, woningen of andere stedelijke functies toegestaan. Dit gebiedstype is met lichtgroen op onderstaande afbeelding vastgelegd.



*Afbeelding: het landelijke gebied in lichtgroen
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Aardkundig waardevolle gebieden

Een groot deel van het plangebied Binnenduinrand is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid als Aardkundig waardevol gebied. Dit gebied omvat de Kennemerduinen, Duin & Kruidberg en de Amsterdamse Waterleidingduinen. Op onderstaande uitsnede is het aardkundig waardevolle gebied met geel aangeduid. Centraal op de uitsnede is het Ramplaankwartier te herkennen, met ten zuiden en ten oosten daarvan het aardkundig waardevolle gebied op Haarlems grondgebied. Deze gronden zijn beschermd via de Provinciale Milieuverordening. Aantasting van dit aardkundig monument is in beginsel niet toegestaan. Het oorspronkelijke reliëf dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Voor de oude strandwal en de met veen en klei bedekte strandvlakte geldt dat het verboden is op of in de gronden zonder een aanlegvergunning gronden te ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en op te hogen. Hierdoor blijft het reliëf zoveel mogelijk behouden.



*Afbeelding: het aardkundige monument de strandwal
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Gronden die zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur, nu het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), zijn bedoeld voor behoud en ontwikkeling van het NNN. Hier valt het zuidwestelijke deel van het plangebied onder, met uitzondering van de bestaande bebouwing. Deze gronden mogen niet onomkeerbaar worden belemmerd in de natuurfunctie en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet worden aangetast. Waar de natuurfunctie gerealiseerd is, is aan deze gronden de bestemming 'Natuur' toegekend. Waar dat nog niet het geval is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Natuur'. Het bestemmingsplan houdt rekening met het NNN door de toegekende bestemmingen en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden die onderdeel zijn van het NNN.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3.3 Beleidskader Wind op land 2014

De provincie Noord-Holland heeft van het rijk de taakstelling gekregen om het opwekken van 685,5 megawatt (MW) windenergie op land, mogelijk te maken. Om de kaders daarvoor te bepalen is het Beleidskader Wind op land 2014 vastgesteld. De provincie kiest voor een restrictief beleid en staat uitbreiding van het aantal windturbines op land niet toe. Een belangrijk deel van het aantal op te wekken MW is voorzien in de polder Wieringermeer. Voor de resterende opgave biedt de provincie ruimte door herstructurering van solitaire windturbines en verouderde lijnopstellingen. Hierdoor kan het opgestelde vermogen in beperkte mate groeien. Windenergie is niet aan de orde binnen het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Beleidskader Wind op Land 2014.

3.3.4 Provinciale Watervisie 2021

Provinciale Staten stelden de Watervisie 2021 op 16 november 2015 vast. Hierin staat wat de provincie op watergebied centraal stelt om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende aan- en afvoer van water. In de visie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water.

Het landelijk waterveiligheidsbeleid maakt de komende jaren de overstap naar een risicobenadering. Hierbij wordt rekening gehouden met de risico's voor het te beschermen achterland. De aanpak gaat uit van een basisbescherming door dijken of duinen en extra bescherming voor gebieden waar veel slachtoffers kunnen vallen en/of grote economische schade kan ontstaan. Provincies en gemeenten worden daarbij verantwoordelijk voor een waterrobuuste inrichting van het achterland. Schoon en voldoende water is daarnaast onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving.

Een belangrijke opgave voor de provincie is om ervoor te zorgen dat het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en voorraden zorgvuldig worden beheerd. De provincie geeft hiermee invulling aan de Europese Kaderrichtlijn Water die voorschrijft dat grond- en oppervlaktewateren in een goede toestand moeten zijn.

Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Watervisie 2021.

3.3.5 Provinciaal Milieubeleidsplan

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan de milieudoelen van de provincie en hoe en wanneer die gerealiseerd dienen te worden. Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Milieubeleidsplan 2015-2018 vast. Het biedt voor gemeenten een kader voor hun beleid.

De provincie zet in op het minimaal voldoen aan de wettelijke basiskwaliteit en daarnaast is het de ambitie om kansen te creëren en te benutten gericht op een duurzamer, gezonder en veiliger Noord-Holland.

Dit bestemmingsplan geeft op onderdelen uitvoering aan het gegeven beleid, waar we in hoofdstuk 4 verder op ingaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Provinciaal Milieubeleidsplan.

3.3.6 Natuurbeheerplan

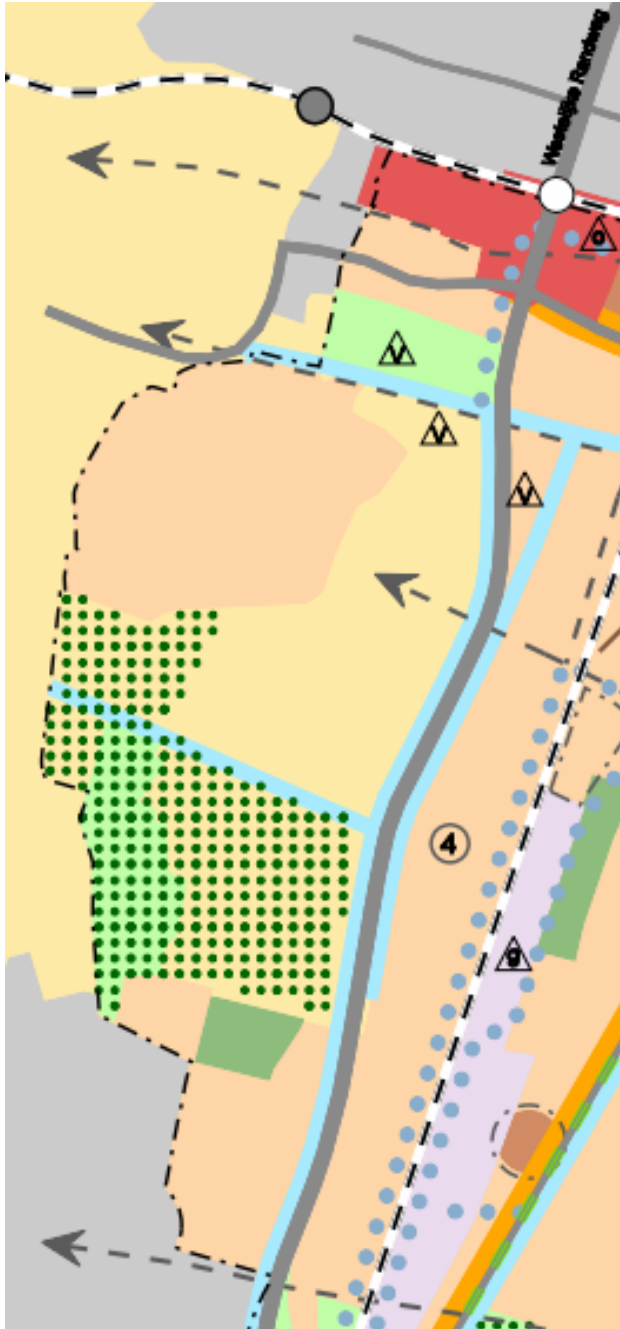
In het provinciale Natuurbeheerplan staat waar welk soort natuur, agrarische natuur of landschap aanwezig is of ontwikkeld kan worden. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het NNN.

Het Natuurbeheerplan zelf heeft geen planologische consequenties maar het geeft wel een goed overzicht van de wezenlijke kenmerken en waarden van het soort ecosysteem dat zich in het plangebied bevindt en de daarvoor benodigde condities. Paragraaf 4.5 gaat verder op de natuurwaarden van het gebied in.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem stelde op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende jaren. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en die 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.



Uitsnede hoofdkaart Structuurplan Haarlem 2020

Op bovenstaande uitsnede is de Westelijke Randweg met een dikke grijze lijn weergegeven. Het plangebied is hoofdzakelijk licht geel gekleurd wat blijkens de legenda staat voor 'landelijk gebied'.

De Brouwersvaart en Marcelisvaart zijn als blauwe lijnen ingekleurd ten behoeve van water .

Het groen gekleurde gebied staat voor 'parken, begraafplaatsen, intensief dagrecreatiegebied en stedelijke groenfuncties (overig)'. Dit betreft het bosgebied van Duinvliet en de zone tussen Zijlweg en Brouwersvaart.

De groen gestippelde zone staat voor 'beschermen en/of ontwikkelen als belangrijke natuurfunctie'.

De grijze stippellijnen met pijlpunten aan het einde staan voor mogelijke nieuwe fietsverbindingen (o.a. Houtmanpad).

De driehoekjes met de letter V erin staan voor mogelijke 'reserveringen voor volkstuinen bestaand en/of nieuw'.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het structuurplan en levert geen belemmeringen op voor nog niet gerealiseerde onderdelen.

3.4.2 Structuurvisie Openbare Ruimte

Op 2 juli 2013 stelde het college van burgemeester en wethouders van Haarlem het voorontwerp van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vast. Deze structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad.

Uit de diverse themakaarten blijkt dat de Zijlweg, Vlaamseweg en Westelijke Randweg tot de hoofdbomenstructuur behoren. Verder is het plangebied dooraderd met recreatieve routes. Op de themakaart water is aangegeven dat het plangebied buitengebied betreft met ruimte voor duinwatersysteem.



Uitsnede voorontwerp visiekaart SOR

De visiekaart is het eindresultaat na voorlopige afweging op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden en prioriteiten kunnen worden gesteld voor gewenste veranderingen van de openbare ruimte in de periode tot 2040. Het plangebied is op de visiekaart voor het grootste deel aangeduid als buitengebied (groen). De rode lijn is de Westelijke Randweg en er loopt een recreatieve verbinding door het gebied (groene pijl): Houtmanpad.

Inzet is onder andere het realiseren van een goede ontsluiting van het omliggende landschap vanuit de woonwijken door bijvoorbeeld recreatieve routes.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de SOR en levert geen belemmeringen op voor nog niet gerealiseerde onderdelen.

3.4.3 Landschapsbeheerplan Westelijk Tuinbouwgebied

Het Landschapsbeheerplan voor het Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem uit 2000 (Nieuwland Advies) bevat de visie op het plangebied. Doelstelling van het Landschapsbeheerplan is:

"Een voor recreanten, bewoners en bedrijven goed ontsloten groen tuinbouw en natuurgebied met passende economische functies, een open karakter zonder illegale bouwsels met een gedegen beheerplan om de natuur en het groen in het gebied op peil te houden en te beheren."

Het gebied tussen de Brouwersvaart, de Westelijke Randweg, de Vlaamseweg en het Ramplaankwartier is in het Landschapsbeheerplan aangewezen als multifunctioneel gebied met consumentgerichte land- en tuinbouw en recreatieve voorzieningen.

Bij vaststelling van het Landschapsbeheerplan heeft de gemeenteraad voor het gebied gelegen tussen de Vlaamseweg, de Westelijke Randweg, de Marcelisvaart en het Ramplaankwartier gekozen voor handhaving van de tuinbouw, waarbij: "milieuvriendelijke teelten eerder toe dan afnemen, de bebouwing niet verder toeneemt en openheid en recreatief medegebruik worden bevorderd."

Het meest zuidelijke deel van het plangebied wordt begrensd door de Marcelisvaart, de Westelijke Randweg, de Duinvlietweg, de gemeentegrens van Bloemendaal en de Leendert Meeszstraat. Dit gebied is in het Landschapsbeheerplan aangewezen voor natuurontwikkeling zonder economische schade voor de bestaande tuinbouwbedrijven.

3.4.4 Ontwikkelperspectief Binnenduinrand

Voor het gehele binnenduinrandgebied wordt in de regio Zuid-Kennemerland gewerkt aan het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand. Aangezien dit document nog niet is vastgesteld en in de conceptfase verkeert, gaan we er in dit bestemmingsplan niet dieper op in. Indien het stuk voor de raadvaststelling van het bestemmingsplan status krijgt (vaststelling door college en/of raad), dan kan het te zijner tijd alsnog hier opgenomen worden.

3.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Het plangebied is op de structuurkaart aangeduid als 'groene rand' van de stad.

Voor het plangebied geldt de bijzondere regie. De aandacht ligt in deze gebieden voornamelijk op het open karakter en het aanwezige groen. Ontwikkelingen in deze gebieden worden slechts zeer beperkt toegestaan en dienen kleinschalig en gevarieerd in volumeopbouw te zijn. Bijzondere regie omvat verschillende structuurtypen. Per structuurtype zijn de essenties aangegeven. Voor het landschappelijk groen, waar het plangebied onder valt, geldt dat waterlopen en historische wegen structuurbepalend zijn in samenhang met de ondergrond. Het gebied heeft een groen, open karakter, met daarin boerderijen, (arbeiders)woningen etc. De Brouwersvaart is aangeduid als water. De waterlopen zijn essentieel voor de waterhuishouding in de stad. De oostzijde van het plangebied waar de Westelijke Randweg ligt, is aangeduid als een nieuwe route. Deze route is ontworpen en gedimensioneerd op de verkeersfunctie en vaak gekoppeld aan brede groenstructuren. De Zijlweg aan de noordzijde van het plangebied is aangeduid als 'historische route'.

Het landschappelijk groen is in geologisch opzicht deels onderdeel van de strandwal (westelijke deel) en deels onderdeel van het veenweidegebied (oostelijke deel).

De Nota Dak is een bijlage bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de Nota Dak staat hoe het Haarlemse daklandschap kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensiever ruimtegebruik. Ook beschrijft de nota de kansen en mogelijkheden en op welke wijze het dak kan bijdragen aan het verduurzamen van de stad.

Voor het plangebied zijn de visies op duurzaamheid en daken, intensief ruimtegebruik en daken en het toevoegen van installaties op daken zoals antennes of airco-installaties, van belang.

3.4.6 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016, met doorkijk naar 2020, voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem.

Het plangebied Binnenduinrand kent geen nieuwe woningbouwlocaties. Het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is uitgangspunt. Het creëren van een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor allerlei bewonersgroepen in Haarlem is een belangrijke ambitie. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage daaraan moeten leveren.

De grootste uitdaging voor het plangebied richt zich met name op verduurzaming van de woningvoorraad.

Conclusie

Het gemeentelijk woonbeleid heeft op het plangebied maar een beperkt effect. Er is in het plangebied geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of

herstructureringsprojecten. Behoud en/of versterking van de huidige hoogwaardige woon- en leefkwaliteit staat voorop.

3.4.7 Economie

Economische Agenda

Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda uit 2012 benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad. Dit zijn toerisme, de creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en de zorg.

De recreatieve routes door het plangebied zijn van belang voor de eerste topsector toerisme. Binnen de bestemming 'Wonen' is het in het plangebied verder mogelijk om bed & breakfast onder voorwaarden aan te bieden. Langs de Zijlweg zijn diverse bedrijfsverzamelgebouwen en kantoren gevestigd. Deze leveren een bijdrage aan de sector zakelijke dienstverlening. Tot slot ligt er aan de Zijlweg een privé-kliniek, die past binnen de topsector zorg.

Het plangebied kent naast de bovengenoemde sectoren met name agrarische werkgelegenheid. Glas- en tuinbouw zijn goed vertegenwoordigd in het gebied.

Evenementenbeleid

Evenementen behoren tot de jaarlijkse hoogtepunten en zijn van grote economische, culturele en maatschappelijke waarde voor de stad Haarlem. Evenementen trekken veel bezoekers, krijgen een hoge waardering en zetten Haarlem verder op de kaart als toeristische bestemming. De gemeente Haarlem beschikt over evenementenbeleid. In het beleid is een aantal locaties specifiek aangewezen om evenementen te houden en is ook een onderverdeling gemaakt in drie categorieën van evenementen. Deze categorieën lopen op in schaal en overlast.

De categorieën die de gemeente Haarlem hanteert zijn:

categorie 1: evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties

categorie 2: evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met een kleinschalig karakter

categorie 3: evenementen zoals popconcerten, live optredens, dance-events en dergelijke

Het Binnenduinrandgebied of deellocaties in dat gebied zijn niet als specifieke evenementenlocatie aangemerkt. Dit betekent dat er uitsluitend categorie 1 evenementen kunnen plaatsvinden. Ruimtelijke randvoorwaarden en voorschriften worden verder in de vergunning en gebruiksovereenkomsten geregeld.

3.4.8 Maatschappelijk

Nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft een beschrijving van de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de

sociaal-maatschappelijke voorzieningen naar een hoger plan te tillen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten. In het plangebied zijn geen locaties aangewezen voor de ontwikkeling van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wel zijn er in het direct aangrenzende Ramplaankwartier en Oosterduin bepaalde (onderwijs- en zorg-)voorzieningen aangeduid op de visiekaart. Ook is een aanduiding opgenomen voor een zoekgebied (wens) voor 1e lijns-gezondheidszorg.

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de Nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart.

3.4.9 Verkeer en vervoer

Verkeer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. Het plan beschrijft de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de buurten.

Langzaam verkeer

Het streven is om het fietsgebruik op korte afstanden te laten toenemen zodat de auto minder vaak wordt 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 fietsennet. De Oudeweg en de Veerpolder maken onderdeel uit van het fietsennet. Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Openbaar vervoer

Ten noorden en ten oosten van het plangebied bevinden zich de spoorlijnen tussen resp. Haarlem en Zandvoort en tussen Haarlem en Den Haag. Nabij het plangebied bevindt zich nog het treinstation Overveen.

Autoverkeer

Er vindt in de stad een categorisering plaats van het wegennet om richtlijnen aan te geven voor de (voorkeurs)inrichting. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een zogenaamde stroomweg gebiedsontsluitingsweg met een snelheid van 70 kilometer per uur. Het betreft de Westelijke Randweg. Alle overige wegen in het plangebied zijn erfontsluitingswegen en erftoegangswegen waar men maximaal resp. 50 en 30 km/u mag rijden.

Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en

parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Haarlem de Parkeervisie vastgesteld waarin de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald aan de hand van de functie en de locatie en liggen vast in de Beleidsregels parkeernormen. De meest actuele versie bij het schrijven van dit bestemmingsplan is gedateerd februari 2015. Tijdens de looptijd van het bestemmingsplan zal dit document periodiek herzien worden, daarom wordt in de planregels van dit bestemmingsplan in meer algemene zin naar dit document verwezen. Het uitgangspunt is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen. Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel betrekking hebben op het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Reeds bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Conclusie

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend plan en voldoet aan de Beleidsregels parkeernormen.

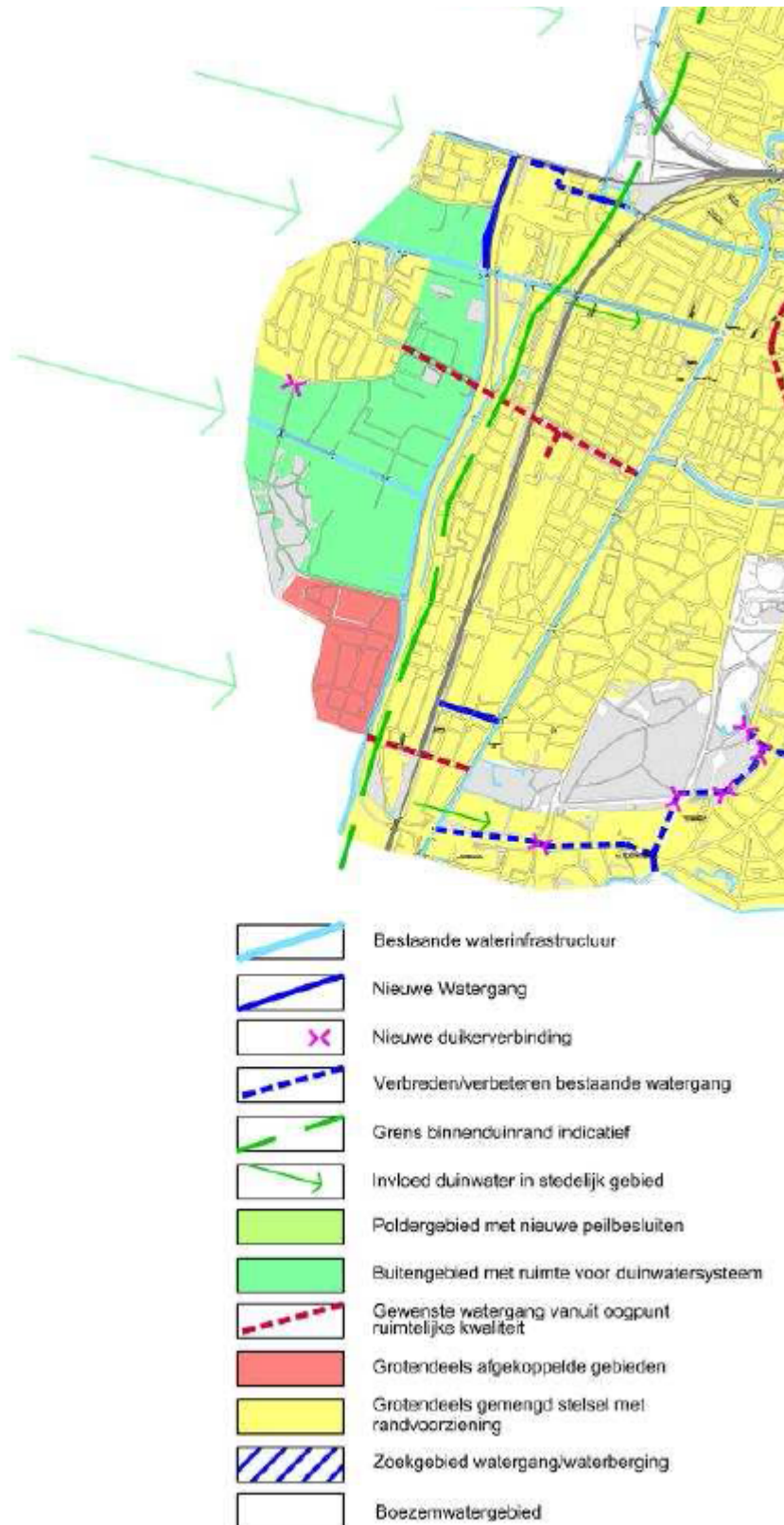
3.4.10 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelden eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vast. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. 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 bijvoorbeeld worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen en het graven van nieuwe watergangen. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)



Uit het WP blijkt dat het plangebied vooral bestaat uit buitengebied met ruimte voor duinwatersysteem (groen gekleurde gebied op bovenstaand uitsnede. Verder is de wens uitgesproken om uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een watergang te realiseren langs de Vlaamseweg én om een nieuwe duikerverbinding te realiseren bij het begin van het Ramplaanpad.

Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma (VGRP) is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn worden beschreven.

Met het VGRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2014-2017 ligt op onderzoek. Hierdoor kunnen in het opvolgende VGRP (2018 en verder) onderbouwde keuzes gemaakt worden voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

Omdat de riolering veel samenhang heeft met rioolwaterzuiveringen en oppervlaktewater, bijvoorbeeld door overstorten, is ook het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken bij het opstellen van het vGRP.

3.4.11 Groen en ecologie

Alle groeninformatie, zoals beleid, monumentale bomen en onderzoek, komt aan bod in de integrale groenparagraaf in paragraaf 4.5.

3.4.12 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.

Het gemeentelijke beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem liggen vast in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlemse 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 is 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 in elk geval één van de volgende vergunningen vereist is:

- 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.

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid moet ook rekening gehouden worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 4.9 gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

3.4.13 Duurzaamheid

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 sprak de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uit dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe stelde de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vast. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nadere 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 zoveel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld 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 het investeren in andere energiemaatregelen buiten het gebied.

In het plangebied is een belangrijk duurzaamheidsproject gerealiseerd. Dit betreft het plaatsen en in gebruik nemen van zonnecollectoren op het dak van de Fablo-hal, waarmee een groot aantal huishoudens in en rond het plangebied (met name in het Ramplaankwartier) van stroom wordt voorzien.

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. Deze praktijkrichtlijn 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 uit 1999. Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijke milieutype.

Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe verstedelijkingsinitiatieven mogelijk maakt, zijn de principes van duurzame stedelijke ontwikkeling slechts een randvoorwaarde voor toekomstige (bouw)plannen.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

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.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden vermindert voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld 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 omvat het aanbrengen of behouden van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. Milieubelastende functies zijn bijvoorbeeld hinderveroorzakende bedrijven. Milieugevoelige functies zijn bijvoorbeeld woningen of scholen. Milieuzonering dient ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit en biedt ondernemers duidelijkheid over de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf. Het gebruik van milieuzonering biedt daarmee dus de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van overmatige hinder en biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

Milieuzonering wordt in de bestemmingsplannenpraktijk toegepast door het vastleggen van een passende bestemmings- en gebruiksregeling.

Categorisering van bedrijven in het plangebied en zonetypering

Het grondgebied van Haarlem is in het gemeentelijke milieuzoneringsbeleid (2002 en 2008) ingedeeld in zones. Het plangebied Binnenduinrand is getypeerd als gebiedstype 'buitengebied / natuur(ontwikkeling)' en deels als 'agrarisch bedrijf'. Er zijn vooral agrarische bedrijven aanwezig en enkele autobedrijven. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Uit onderstaande bedrijfsinformatie van de Omgevingsdienst IJmond blijkt welke bedrijven in het gebied aanwezig zijn. Deze bedrijven zijn niet dusdanig milieubelastend dat er - naast de onverminderd van toepassing zijnde bepalingen uit de verstrekte vergunningen en de regels uit het Activiteitenbesluit - een specifieke bestemmingsplanregeling nodig is.

<i>Naam ondernemer / bedrijf</i>	<i>Adres</i>	<i>Type bedrijf</i>
J. Th. Groenendijk	Leendert Meeszstraat 5	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)

J.A. Teeuwen	Duinvietspad 9b	Akkerbouw
W.S.M. Roosen	Zijlweg 316	Akkerbouw
Automobielbedrijf L.G. Smits en Zoon B.V.	Vlaamseweg 4-6	Handel in en reparatie van auto's
Biemond & Van Wijk	Zijlweg 242-252	Handel in en reparatie van auto's
Auto Service Haarlem	Zijlweg 292	Handel in en reparatie van auto's
Prene Haarlem v.o.f.	Vlaamseweg 10	Groothandel
Fa. A. Verschoor	Marcelisvaartpad 17	Kwekerij
Thoolen international BV.	Marcelisvaartpad 11	Kwekerijk
Hoveniersbedrijf Stolvoort	Vlaamseweg 8	Loonbedrijf
Sainthill Lijsten	Zijlweg 328	Vervaardiging van artikelen van hout en detailhandel
Texaco Service Station Potze	Vlaamseweg 2	Benzineservicestation zonder LPG
Dekatuin Haarlem	Vlaamseweg 1	Tuincentrum
Fablo Tennis- en badmintonhal	Marcelisvaartpad 11a	Sporthal
Delphis Damessportsalon	Zijlweg 314 b	Sportschool

Tabel 1: Bedrijven in plangebied (bron: Omgevingsdienst IJmond)

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn normen voor weg-, rail- en industrielawaai opgenomen om geluidgevoelige bestemmingen zoals een woning te beschermen tegen geluidhinder. In het kader van het bestemmingsplan vindt alleen toetsing aan de geluidnormen plaats, als zich nieuwe planologische situaties voordoen.

Binnen het bestemmingsplan Binnenduinrand worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals scholen of woningen mogelijk gemaakt. Ook worden geen nieuwe activiteiten of bedrijven die geluidhinder voor de omgeving veroorzaken mogelijk gemaakt. Toepassing van het normenkader uit de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. Akoestisch onderzoek is daarom ook niet nodig.

Voor bestaande woningen geldt in principe geen maximum geluidbelasting op de gevel of qua binnenniveau, wel zijn er diverse gesubsidieerde overheidsprogramma's beschikbaar om de meest urgente geluidssituaties te saneren. Dit heeft niet alleen betrekking op wegverkeerslawaai. Ook voor railverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn er saneringsprogramma's opgestart. Veel van deze programma's zijn inmiddels

afgerond. Haarlem kent geen urgente geluidsaneringsgevallen, dus deze zijn in het plangebied Binnenduinrand evenmin aanwezig.

4.3 Bodem

Geen bodemonderzoek noodzakelijk

De bodemkwaliteit van een gebied is van belang in verband met de volksgezondheid en de algehele milieukwaliteit. De bodemkwaliteit bepaalt voor een aanzienlijk deel hoe mensen het woon- en leefklimaat ervaren. Op grond van de Wet bodembescherming wordt daarom bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies. Voor het gebied Binnenduinrand zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Daarom is een bodemonderzoek niet nodig.

Huidig gebruik is passend bij bodemkwaliteit

Op basis van de bodemkwaliteitskaart kan een algemene inschatting van de bodemkwaliteit worden gegeven. De Haarlemse bodemkwaliteitskaart is samengesteld op basis van informatie uit diverse uitgevoerde bodemonderzoeken. In de bodemkwaliteitskaart zijn acht verschillende bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied Binnenduinrand is gelegen in de bodemkwaliteitszone 7. Zowel in de boven- als de ondergrond komen naar verwachting lichte verontreinigingen voor (zie ook bijlage 1), maar deze bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik of voor de mogelijk gemaakte bestemmingen. Het aspect bodemkwaliteit levert daarom geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekende verontreinigingen vormen geen belemmering

Binnen het bestemmingsplangebied zijn verontreinigingen aanwezig als gevolg van bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. In het bestemmingsplangebied zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer aanwezig. Deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn voldoende gesaneerd. De aanwezige verontreinigingen vormen geen belemmering voor de bestaande functies.

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

Uit bodemonderzoeken uitgevoerd op terreinen aan de Zijlweg laten plaatselijk sterke verontreinigingen met koper en zink gerelateerd aan puin. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik.

Conclusie

De huidig bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik of voor de in het bestemmingsplan toegestane functies.

4.4 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. Dit ligt vast in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Bij een nieuw bestemmingsplan wordt getoetst of wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Maatgevend is veelal de groei van het (gemotoriseerd) verkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Als aannemelijk is dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt 'niet in betekenende mate (NIBM)' gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1c Wm), dan wordt voldaan aan de normen. Nadere criteria om dit te toetsen staan in de AMvB 'Niet In betekenende Mate bijdrage luchtkwaliteit' en een Regeling NIBM. Er is sprake van NIBM zolang ontwikkelingen niet leiden tot een concentratieverhoging van NO₂ of fijnstof (PM₁₀) groter dan 1,2 µg/m³. Die grens komt onder meer overeen 1.500 extra woningen of 100.000 m² extra BVO kantoren.

Het bestemmingsplan Binnenduinrand is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit belangrijke wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in een vorig bestemmingsplan of in vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Dit bestemmingsplan maakt ook geen relevante verkeerswijzigingen mogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan draagt Niet In Betekenende Mate bij aan gevolgen voor de luchtkwaliteit. Daardoor vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Binnenduinrand.

4.5 Groenparagraaf

4.5.1 Beleid

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Op basis van deze richtlijnen zijn er speciale beschermingszones aangewezen die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen. Dit zijn de Natura2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is Kennemerland-Zuid en het gebied 'Duinvliet' in het westen van het plangebied.

Structuurplan Haarlem 2020

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. Het plangebied behoort grotendeels tot de hoofdzonering van de groenstructuur. Doelstelling voor de ontwikkeling van het groene netwerk in Haarlem is tweevoudig. Als eerste gaat het om versterking van groen met vooral ecologische waarden (gericht op de natuur). Ten tweede betreft het versterking van groen met vooral stedelijke waarde (gericht op de mens).

Het plangebied bestaat uit duinen en valt onder de provinciale ecologische structuur.

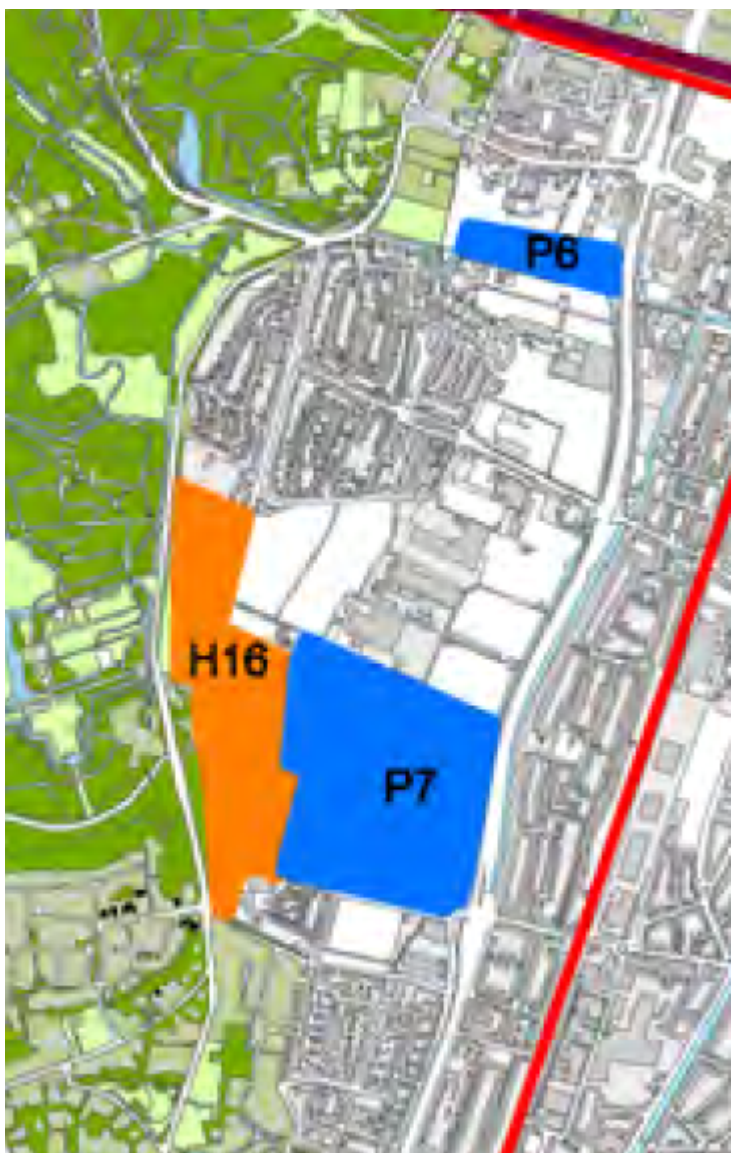
Naast het behouden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur is ook het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in en om de stad van belang. Bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van stedelijk groen en de (onderlinge) bereikbaarheid ervan voor langzaam verkeer te verbeteren. Dit is mogelijk door het realiseren van herkenbare, aantrekkelijke en doorgaande recreatieve routes.

Ecologisch beleidsplan 2013-2030

Op 19 december 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem het Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 als uitwerking van de Kadernota Duurzaamheid vast. Hierin staat hoe de gemeente de komende jaren de soortenrijkdom wil versterken en wil zorgen voor een hogere ecologische waarde in de stad. Dit moet samen met het realiseren van de duurzaamheidsdoelstelling en het bevorderen van groenparticipatie leiden tot het vergroten van de leefbaarheid van de stad.

De belangrijkste ambities van het ecologische beleid zijn ten eerste het opstellen van een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten voor wat betreft het aspect ecologie. Ten tweede is het de ambitie om potentiële locaties te ontwikkelen tot hotspot locaties. De derde ambitie is het in kaart brengen en beschermen van soorten planten en dieren. Een concrete actielijst zorgt er voor dat onderdelen ook daadwerkelijk uitvoering krijgen.

Binnen het plangebied bevinden zich twee potentiële locaties (blauw, P6 en P7) en één hotspot (oranje, H16).



Uitsnede: Locaties van de potentiële locaties en hotspots in het plangebied

Een hotspot is een waardevolle plek met een verscheidenheid aan natuurwaarden. De bestaande hotspots is het bosgebied van DuinMiet.

De vlekken P6 en P7 zijn potentiële locaties: de noordzijde van de Brouwersvaart én het westelijk tuinbouwgebied ten zuiden van de Marcelisvaart. Het is de inzet om deze locaties te ontwikkelen tot een hotspot. Om te bepalen hoe dit exact vorm moet krijgen is nader onderzoek nodig.

Het compensatiebeginsel houdt in dat ingrepen in de ecologische hotspots en potentiële locaties niet zijn toegestaan als deze de ecologische waarden aantasten en niet voldoen aan de geldende randvoorwaarden voor ingrepen in ecologisch waardevolle gebieden zoals omschreven in het beleidsplan.

4.5.2 Monumentale bomen

Bomenbeleidsplan

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 uit 2010 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Vooral de oude structuur- en ontwikkelingslijnen worden begeleid door bomen. Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan liggen enkele straten die tot de hoofdbomenstructuur behoren: de Westelijke Randweg, Vlaamseweg en Zijlweg.

Monumentale bomen

Bomen zijn van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en hebben meerdere betekenissen. Zowel in de belevingssfeer als ruimtelijk, milieutechnisch, ecologisch, cultuurhistorisch als educatief zijn bomen van belang. Daarom is een boom het waard om zorgvuldig mee om te gaan.

Haarlem beschikt over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). In het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig. Er liggen wel 'waardevolle' bomen aan de rand van het Ramplaankwartier en 'plaatselijke' bomen langs het zuidelijke deel van het Ramplaanpad.

Vanaf 2015 bieden de Haarlemse bestemmingsplannen bescherming aan de groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen. Als er in dit bestemmingsplan gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale én waardevolle bomen bedoeld. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. Voor dit bestemmingsplan zijn alle monumentale en waardevolle bomen in het plangebied geïnventariseerd. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Een boom kan als monumentaal zijn aangewezen als deze voldoet aan één of meer van de volgende criteria:

- de boom is minimaal 50 jaar oud,
- van cultuurhistorisch belang,
- het is een bijzondere soort of
- een herdenkingsboom.

Bomen op particuliere terreinen die voldoen aan de criteria om monumentaal te worden, zijn niet opgenomen. Hiervoor geldt dat er nog geen beleid is vastgesteld en dat er ook (nog) geen afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van de gronden waar deze monumentale bomen staan.

4.5.3 Geen specifiek ecologisch onderzoek nodig

Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen faciliteert, maar uitsluitend de bestaande planologische rechten regelt, is een specifiek ecologisch onderzoek niet verplicht. Het onderwerp groen en ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 Inleiding

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl. De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in deze waterparagraaf. Deze paragraaf benoemt de waterbeheerder en diens beleid, beschrijft het huidige watersysteem en gaat in op de effecten daarop van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het beleid ten aanzien van water van de diverse overheidslagen staat in hoofdstuk 3.

4.6.2 De waterbeheerder in het plangebied

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

4.6.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 5

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het hele plangebied is daar onderdeel van.

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan. De meest recente versie daarvan is het Waterbeheerplan 5 (WBP5).

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

- veiligheid tegen overstromingen waarborgen;
- het verzorgen van voldoende, schoon en gezond oppervlaktewater en
- het zuiveren van afvalwater.

Het WBP5 formuleert de ambities van het hoogheemraadschap voor bovengenoemde taken in de periode 2016-2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het WBP5 integreert daarbij de actuele hoofdlijnen voor de aanpak van de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie. De uitvoering daarvan gebeurt in drie fasen van elk zes jaar. De tweede fase loopt van 2016 tot en met 2021. Het Stroomgebiedbeheerplan Rijn 2016-2021 bevat alle maatregelen om te kunnen voldoen aan de in deze tweede planfase voor de Rijn gestelde waterkwaliteitsdoelen. Afgestemd daarop nam het hoogheemraadschap in het WBP5 de waterkwaliteitsmaatregelen voor haar eigen beheergebied op.

Keur van Rijnland

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden en te kunnen reguleren, maakt Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een "nee, tenzij" aanpak maar van een "ja, mits" en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

Compensatie

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding (wegen, gebouwen, enzovoort) gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zijn waterhuishoudkundige maatregelen nodig om wateroverlast als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Wanneer er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, moet 15% van de toename van verharding als oppervlaktewater worden aangebracht.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Wanneer compensatie in het gebied niet gewenst of doelmatig is, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Door middel van een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan op een andere plek in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen compensatie nodig. Wel geldt altijd de verplichting om de benodigde compensatie te regelen als bij een ontwikkeling de toevoeging van het verharde oppervlak toeneemt met meer dan 500m².

4.6.4 Beschrijving watersysteem

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Brouwersvaart, de Marcelisvaart en de Houtvaart. Daarnaast komen er diverse sloten in het gebied voor. Allen zijn onderdeel van de boezem van Rijnland en betreffen duinwater. De Brouwersvaart en Marcelisvaart zijn de belangrijkste duinrellen op Haarlems grondgebied. De Houtvaart zorgt voor de afvoer van dit water en bevat een doorstroomgemaal, waardoor de doorstroming kunstmatig in stand gehouden wordt. Het water in het plangebied onderscheidt zich vanwege de specifieke invloed van het kwelwater uit de duinen en de daarmee verbonden waterkwaliteit en natuurwaarden van de rest van het boezemsysteem.

De zuurstofconcentraties in de duinwateren zijn laag en in de Marcelisvaart en de Brouwersvaart worden relatief lage nutriëntengehalten aangetroffen vanwege

de ouderdom van het water dat hier opwelt. Het doorzicht in de duinwateren is op de meeste locaties goed; meestal tot op de waterbodem.

Ecologisch scoort het duinwater – net als het polderwater – qua beleving en oevers beter dan het boezemwater. De waterbodems in de duinwateren zijn licht tot matig vervuild. Knelpunten, zoals genoemd in het IWP, specifiek voor het duinwater langs de binnenduintrand van Haarlem:

- In het verleden zijn een groot aantal duinrellen gedempt.
- Doordat het schone kwelwater uit de duinen direct naar de boezem wordt afgevoerd, komt de natte natuur in het duinwatersysteem eveneens niet goed tot ontwikkeling.

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. In de publieke beeldvorming worden situaties met grondwateroverlast vooral in verband gebracht met de verminderde drinkwaterwinning uit de duinen. Uit onderzoek blijkt echter dat grondwateroverlast in Haarlem vooral veroorzaakt wordt door de hevige neerslag van de laatste jaren en de vervanging van oude lekke rioolbuizen door (grond)waterdichte systemen.

De waterkwaliteit van het kwelwater in de duinen is goed en kan een goede basis vormen voor (natte) natuurontwikkeling. Dit kan door schoon kwelwater (duinwater) langer vast te houden in het gebied. Het betreft hier het conserveren van kwelwater door, in combinatie met het plaatsen van stuwtejes, de bestaande watergangen te verbreden. De natuurontwikkeling wordt ondersteund door het langer vasthouden van schoon water in de bodem en de aanwezige watergangen.

In relatie met natuurontwikkeling staat tevens het aanleggen van natuurvriendelijke oevers voor ogen. Natuurvriendelijke oevers zijn oevers waarbij naast de waterkerende functie nadrukkelijk rekening wordt gehouden met natuur en landschap. Als streefbeeld voor een natuurvriendelijke oever geldt een zo flauw mogelijk talud van bijvoorbeeld 1:10, een zo groot mogelijke breedte (breder dan 5-10 m) en een diverse vegetatieontwikkeling. Dit soort zaken zijn afhankelijk van o.a. de breedte van de watergang en de kenmerken/eisen van de aanwezige natuur.

Riolering

De gemeente werkt met het hoogheemraadschap van Rijnland samen aan een duurzame en doelmatige afvalwaterketen. Een duurzame invulling betekent een vermindering van de vuilemissie via overstorten en een vermindering van de afvoer van schoon hemelwater naar de rioolwaterzuivering. Dit is mogelijk door de aanleg van randvoorzieningen (bergbezinkbassins) en het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels of het infiltreren van hemelwater in de bodem.

Haarlem en Rijnland hebben een afkoppeling vastgelegd in het vGRP en het hier onder liggende BRP (Basis Riolerings Plan = rekenkundige onderbouwing

van het vGRP). Doelstelling is om in de toekomst bij rioolvervangingen alle verhardingen en daken in het gehele gebied af te koppelen. Om deze reden dienen particulieren en ontwikkelaars binnen het gebied bij nieuwbouw, renovatie en herinrichting van hun eigendom zorg te dragen voor gescheiden inzameling van regen- en vuilwater op eigen terrein.

4.6.5 Ontwikkelingen plangebied

Het bestemmingsplan is een in hoofdzaak consoliderend plan. De toekomstige situatie wijkt slechts op detailniveau af van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van de bestemmingsplannen die dit bestemmingsplan vervangt. Dit betekent dat er geen veranderingen in de waterhuishouding optreden.

4.6.6 Gemaakte inhoudelijke en procesmatige afspraken

Het conceptontwerp is op 13 oktober 2016 tijdens het watertoetsspreekuur gepresenteerd en besproken. Deze bespreking gaf geen aanleiding tot het maken van nadere afspraken. Het advies van het hoogheemraadschap wordt opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de veiligheid in verband met gevaarlijke stoffen zoals LPG, ammoniak, chloor etc. Meer specifiek gaat het over de risico's het gebruik, transport en de opslag van deze gevaarlijke stoffen.

De voor externe veiligheid relevante regelgeving ligt vast in de volgende regelingen en besluiten:

- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dit besluit zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen.
- Regeling Basisnet. In deze regeling zijn de randvoorwaarden opgenomen die gelden voor transportassen die vallen onder het zogenaamde Basisnet.
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen weergegeven.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen.
- Vuurwerkbesluit. In dit besluit zijn o.a. voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk veiligheidsafstanden vastgesteld.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones opgenomen voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.
- Het Activiteitenbesluit: In dit besluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden voor onder andere opslagtanks met propaan/LNG, aardgas-tankstations en gasdrukmeet- en regelstations.

Geen externe veiligheidsrisico's in het plangebied

De professionele risicokaart laat blijkens informatie van de Omgevingsdienst

Umond binnen het plangebied Binnenduinrand geen externe veiligheidsrisico's zien. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in of rond het plangebied. Er lopen geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen door het gebied.

Het plangebied grenst aan de provinciale weg N208 en ligt daarmee binnen de verantwoordingszone voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. In opdracht van de provincie Noord-Holland zijn tellingen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op de N208 geen sprake is van overschrijdingen van het zogenaamde groepsrisico. De weg heeft geen 10^{-6} /jaar contour. Met het Bevt hebben provinciale staten de bevoegdheid om gebieden (veiligheidszones en/of plasbrandaandachtsgebieden) aan te wijzen waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Westelijke Randweg is niet opgenomen in het Basisnet. De routing gevaarlijke stoffen van Haarlem is van rechtswege vervallen.

4.8 Cultuurhistorie

In hoofdstuk 2 is al kort op het ontstaan en de ontwikkeling van het gebied ingegaan. In deze paragraaf gaan we dieper op de historie van het gebied in en komt de cultuurhistorische bebouwingskarakteristiek aan bod.

4.8.1 Historische schets van het gebied

Haarlem ontwikkelde zich, evenals vele andere oude nederzettingen langs de Hollandse kuststrook, op een voormalige strandwal. Het plangebied is gelegen op de oude duingronden waarop zich veen heeft gevormd.

De overgang van 'oud-duinzand' naar 'zandig moerasveen' had grote betekenis voor de nijverheid die in de loop der tijd in dit binnenduinrandgebied ontstond. Men groef in de late Middeleeuwen de Brouwerskolk, waarmee een kunstmatige zoetwatervoorraad ontstond, en de Rampievaart (Brouwersvaart), waarmee het zoete duinwater naar de stad werd gebracht ten behoeve van de bierbrouwers.



Kaartfragment - 1590 door Th. Thomaszn. Bron: Thomaszoon, Thomas. Grondt Conterfeijtinge van den landen gheleegen om de stad Haerlem. Kaart. Haarlem: Thomas Thomaszoon, 1590. Uit het Noord-Hollands Archief. Beeldbank. Collectie Kennemerland, inventarisnummer NL-HlmNHA_51000363 (bekeken op 15-01-2016)

Uit een 'enquête' van 1494 naar de financiële positie van dorpen en steden in Holland blijkt dat onder anderen in de dorpen Tetterode en Overveen men zich bezig hield met het bleken van linnen. De blekerijen profiteerden van het schone, gefilterde duinwater, hoewel zij zich na een conflict met de bierbrouwers in 1599 niet meer ten zuiden van de Zijkweg mochten vestigen vanwege de vermeende vervuiling van het schone water in de Brouwersvaart.

Begin achttiende eeuw waren in het gebied naast blekerijen een aantal tuindersbedrijven en boerenbedrijven gevestigd. In de tweede helft van de negentiende eeuw ging de traditionele blekerij nagenoeg geheel ten onder als gevolg van de opkomst van het gemachinaliseerde bleekproces.

Begin zeventiende eeuw hebben de meeste tuinders (warmoezeniers) hun land in de omgeving van de Houtvaart -die is ontstaan als afwateringssloot voor de veenontginning- en wordt het gebied omschreven als zeer 'peulrijk'.

Nadien nam het aantal tuinderijen in dit gebied toe. Dit kwam vooral ten behoeve van de Haarlemse bevolking. Veel van deze telers ging later over op de teelt van bloembollen. De afgegraven strandwallen en gecultiveerde strandvlaktes waren zeer geschikt voor de bollen- en bloementeel. Daarnaast is het aannemelijk dat in dit gebied vroeger ook veel vlas en hennep werd verbouwd. De tuinbouwproducten werden veelal over de Brouwersvaart naar de stad gebracht.



Kaartfragment - 1746 door M. Bolstra (Bron: Bolstra, M. 't Hooge Heemraedschap van Rhymland. Kaart Haarlem, 1746. Uit het archief Hoogheemraadschap van Rijnland. Archieven.nl, inventarisnummer A-4484)

De gronden in het gebied zijn al in de zestiende eeuw in bezit van grootgrondbezitters. Carel du Moulin (Molijn) stichtte omstreeks 1630 Elswout en laat in 1642 de Molijnvaart graven. De Molijnvaart wordt later de Zandvaart genoemd en tegenwoordig Marcelisvaart (naar Marselis, de eigenaar van Elswout in 1654).

Naast Elswout, dat gesitueerd is ten westen van het plangebied, bevindt zich in het plangebied hofstede Duinvliet. Het vroegst bekende transport van Duinvliet (het draagt dan nog niet die naam) is in 1590. Het is dan niet veel meer dan een

duinmeierswoning. Vroeger liet de adel de jacht op konijnen in de duinen over aan een "duinmeier" (of duinmeijer, duinmeyer en duinmaaijer) die er zijn broodwinning van maakte. De duinmeiers waren pachters van de duinen van de toen rechtmatige eigenaren. Het gebied dat aan een duinmeier werd verpacht heette een "warande". Elk dood konijn leverde vlees, maar ook een konijnenvel voor de bontjas. (Bron: het boek Perikelen in de duinen, H.J. Min.) Vermoedelijk heeft de hofstede pas in de periode 1682-1692 de naam Duinvliet gekregen. De gronden ten noorden van Duinvliet behoorden waarschijnlijk daarvoor al tot Elswout.

Hofstede Duinvliet heeft in 1729 op de "Boekeberg" een huiskapel met een eigen kapelaan. Deze huiskerk werd ook door de Rooms-Katholieke Zandvoortse botlopers bezocht, als zij voor de verkoop van hun vis naar Haarlem liepen. Zij volgden daar de dienst op banken buiten de kapel. Hun bezoeken aan de Duinvlietse schuilkerk waren echter een veronachtzaming van de Overveense parochiekerk. De schuilkerk had daarom ook niet de instemming van de Overveense pastoor. (Zandvoort had in die tijd geen R.K. kerk en behoorde tot de Statie Overveen).

In 1811 werd Duinvliet verworven door de toenmalige eigenaar van Elswout: Willem Borski I. In dat zelfde jaar verwierf hij eveneens weilanden ten zuiden van de Zijlweg in het huidige Brouwersvaartgebied. Een periode werd Duinvliet verhuurd aan diverse Amsterdamse families. Hofstede Duinvliet wordt in 1877/1878 afgebroken.

In de achttiende en negentiende eeuw werden in de omgeving van de Brouwersvaart en de Ramplaan verschillende 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. Bij deze buitenplaatsen werden ook moes- en fruittuinen aangelegd.



Kaartfragment - 1837 door F.J. Nautz - hofstede Duinvliet (Bron: Nautz, F.J. Nieuwe Kaart van Haarlems Schoone Omstreken. Kaart Haarlem, 1836. Uit het Noord-Hollands Archief. Beeldbank. Collectie Kennemerland, inventarisnummer NL-HlmNHA_51000368-1_G)

Tot in het begin van de twintigste eeuw bevonden zich ten westen van de Houtvaart groentekwekerijen. Op last van de Duitse bezetter dienden de warmoezenierswoningen in 1944 te worden gesloopt.

Vanaf 1880 tot de Eerste Wereldoorlog trad verdichting op aan weerszijden van de Zijlweg. Langs de Zijlweg werden villa's en herenhuizen gebouwd. De panden werden overwegend in twee bouwlagen met kap uitgevoerd.

Het grootste gedeelte van het Binnenduinrandgebied behoort pas sinds de annexatie van 1927 tot de gemeente Haarlem. Daarvoor behoorde het tot de gemeente Bloemendaal (Overveen/ Tetterode). In de twintigste eeuw is de structuur van het gebied ongewijzigd gebleven. Een aantal (voormalige) historische tuinders- en opzichterswoningen is nog aanwezig, evenals een groot aantal villa's langs de Zijlweg.

4.8.2 Cultuurhistorische bebouwingskarakteristiek

De cultuurhistorische waarden van bepaalde objecten vormen de aanleiding om zowel de bouw- en goothoogtes, als de gevelindeling en de kap- en dakvorm van cultuurhistorisch waardevolle objecten, (zo nodig) vast te leggen en te laten aansluiten bij de bestaande situatie. Hiermee kan de cultuurhistorische structuur van het gebied beter worden beschermd. Deze systematiek is van toepassing op de onderstaande categorieën van gebouwen. Daarnaast gelden voor rijksmonumenten nog de bepalingen uit de Monumentenwet 1988.

Historische structuren

- Zijlweg: van oorsprong middeleeuwse route van de Zijlpoort naar Overveen;
- Brouwersvaart: van oorsprong middeleeuwse vaart (Ramppevaart) t.b.v. de toevoer van zoet duinwater voor de bierbrouwers, later in gebruik als transportkanaal voor de tuinders;
- Marcelisvaart: van oorsprong zeventiende-eeuwse zandvaart (Molijnsvaart) van hofstede Elswout naar de Delf (Houtvaart);
- Elswoutlaan: van oorsprong middeleeuws duinpad over de strandwal in noord-zuid richting;
- Houtvaart en verkaveling: historische structuur ontstaan door de afwatering ten tijde van de veenontginning.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

<i>Rijksmonumenten</i>	<i>Nummer</i>
Duinvlietspad 9 (tuinmanswoning)	RM 19045
T.p.v. kruising Duinvlietspad/Duinvlietsweg (gemetselde hekpalen)	RM 19046
<i>Gemeentelijke monumenten</i>	<i>Nummer</i>
Duinvlietspad 1 (tuinderswoning)	GM 59-0227
Duinvlietspad 3-5 (2 [^] 1 kap tuinderswoningen)	GM 59-0228
Duinvlietspad 7 (vm. jachttopzienerswoning)	GM 59-0229
Duinvlietspad 9b (vm. dienstwoning)	GM 59-0230
Marcelisvaartpad 13 (geschakelde tuinderswoning, tegenwoordig bijgebouw)	GM 59-0286
Marcelisvaartpad 15 (geschakelde tuinderswoning)	GM 59-0286
Zijlweg 286 (villa)	GM 59-0274
Zijlweg 308 (villa)	GM 59-0275

Monumenten kennen wettelijk een beschermde status. Naast de monumenten zijn er nog diverse cultuurhistorisch waardevolle (maar niet-monumentale) gebouwen. Deze zijn door de gemeentelijke architectuurhistorici geanalyseerd, beoordeeld en gewaardeerd. Deze panden (zie bijlage 2 Cultuurhistorische waardering gebouwd erfgoed) krijgen bescherming door de bestaande goothoogte te handhaven en door het verplicht behouden van de bestaande kap-/dakvorm en de gevelindeling. Er kan hiervan alleen worden afgeweken, als er sprake is van een herstel of verbetering.

Adres	Orde-aanduiding
Zijlweg 274	Orde 3
Zijlweg 276	Geen (bouwjaar 1985)
Zijlweg 282-284 (2 onder 1 kap)	Orde 3
Zijlweg 288	Orde 2
Zijlweg 292	Orde 2
Zijlweg 302-304	Orde 2
Zijlweg 314	Orde 2
Zijlweg 318	Orde 2
Zijlweg 320-322-324	Orde 2
Zijlweg 326	Orde 2
Zijlweg 328	Orde 2
Zijlweg 332	Orde 2
Zijlweg 334	Orde 2
Zijlweg 340	Orde 2

4.9 Archeologie

Inleiding

In 1992 ondertekende onder andere Nederland het Verdrag van Valletta. Het doel van dit verdrag is het beschermen van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag is verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De gemeente is op basis van artikel 38a van die wet verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wamz zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 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.

De Haarlemse bodem

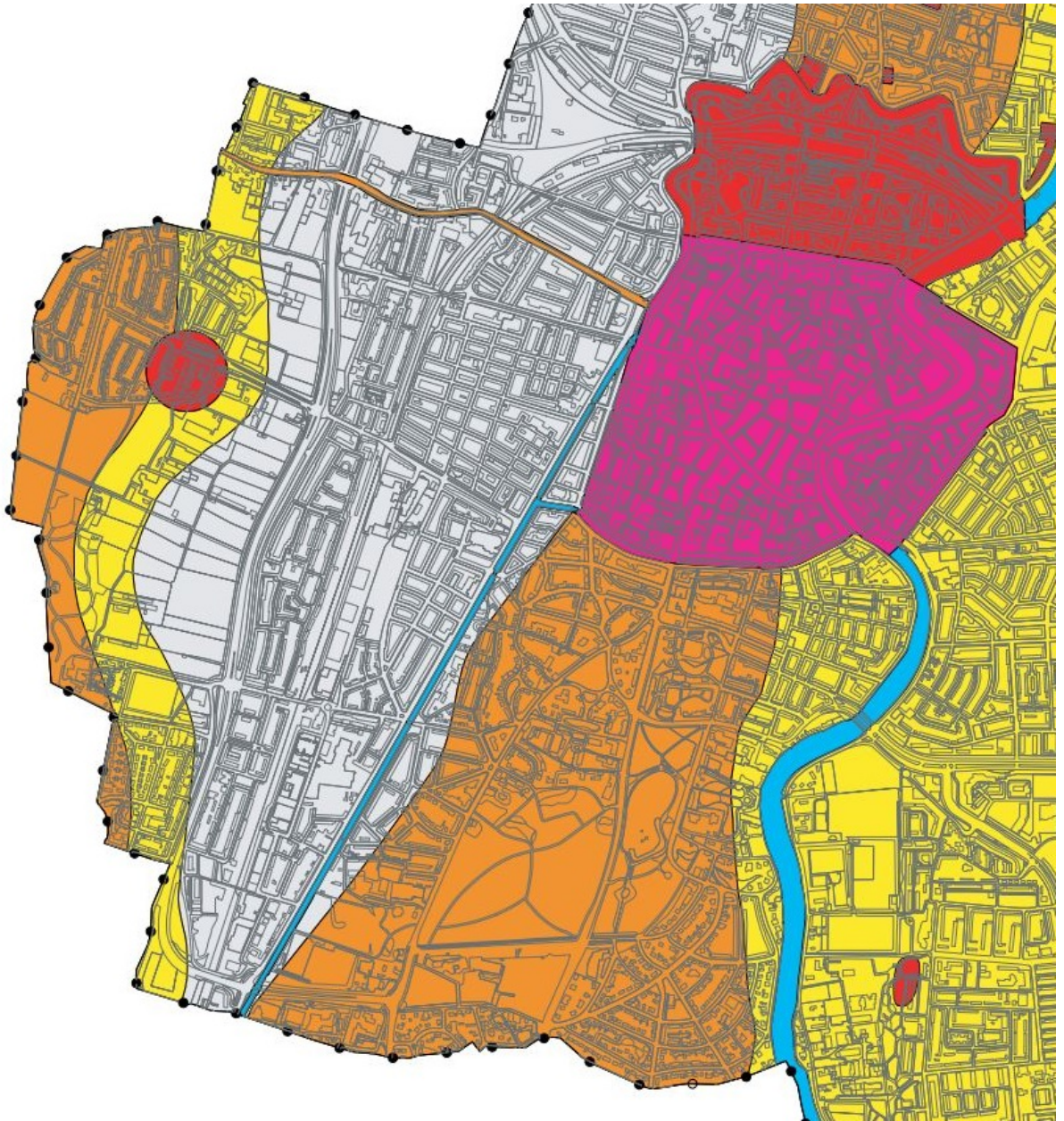
Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v.






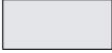

Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, vanaf de Karolingische tijd, ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond 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 de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Verwachtingswaarde plangebied

De Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) verdeelt het grondgebied van de gemeente Haarlem in een aantal categorieën op basis van de archeologische verwachtingswaarde. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)



	cat. 1 a - Bij bodemverstorende activiteiten van 0 m ² dieper dan 30 cm -maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd (bouwverbod, tenzij ontheffing).
	cat. 1 b - Bij bodemverstorende activiteiten van 0 m ² dieper dan 30 cm -maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd.
	cat. 2 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 50 m ² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 3 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 500 m ² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 4 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 2.500 m ² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 5 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 10.000 m ² en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 6 - Water archeologievrij

Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het plangebied Binnenduinrand is op bovenstaande uitsnede aan de linkerkant te zien. Er zijn in dit gebied verschillende categorieën van toepassing: 2 (rood), 3 (oranje), 4 (geel) en 5 (grijs). Het plangebied ligt op de strandwal, de oostelijke flank en de strandvlakte van de strandwal van Bloemendaal.

Categorie 2 centraal in het plangebied

Een klein deel van het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 2 (rood). Categorie 2 is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de AMK van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In het plangebied zijn resten van het dorps- en stedelijk leven uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd te verwachten, zoals die van de bolwerken en buitenplaatsen. In dit geval betreft het de vermoedelijke locatie van het Huis Rolland, ook wel Ramp genoemd, en diens periferie. Het kasteel lag in Overveen, aan de westzijde van Haarlem. Het kasteel werd voor het eerst genoemd in het midden van de dertiende eeuw. In de zestiende eeuw werd het een ruïne, maar daarna werd het weer opgebouwd. Het nieuwe huis is vermoedelijk in de achttiende eeuw afgebroken.

Voor categorie 2 geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en meer, en die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Categorie 3 aan westzijde plangebied

Een klein deel in het westen van het plangebied ligt op de strandwal van

Bloemendaal-Overveen. Op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal) wordt verwacht dat zich binnen categorie 3 (oranje op de kaart) sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 4 centraal in het plangebied van noord naar zuid

Een deel van het plangebied, dat deel wat direct naast de strandwal is gelegen, behoort tot categorie 4 (geel op de kaart). Het gaat om de flanken van de strandwal Bloemendaal-Overveen en strandvlakten. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid.

Daarom geldt hier een regime waarbij voorwaarden worden verbonden aan een omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voor bouwen, het uitvoeren van werken of slopen) bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 2500m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Op grond van dit regime kan het zijn dat er bij de aanvraag van een vergunning een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd waarin de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate is vastgesteld.

Categorie 5 in oostzijde plangebied

Het plangebied behoort volgens de ABH voor een groot deel tot categorie 5 (grijs op de kaart). In gebieden van de vijfde categorie zijn sporen te verwachten daterend vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Vooral uit de periode van de 17^e-19^e eeuw zijn in vondsten gedaan. Deze gebieden zijn relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt en hebben daarom een lage archeologische verwachting. Dit zijn de tuinbouwgronden en graslanden direct aan de westzijde van de Westelijke Randweg.

Hiervoor geldt een regime waarbij in het geval van bodemversturende activiteiten van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.10 Duurzaamheid en energie

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, vindt er geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. In paragraaf 3.4.13 is aangegeven welke zaken ten aanzien van dit aspect relevant zijn en waar ten tijde van eventuele ontwikkeling op gelet moet worden.

4.11 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. Op 4 november 2015 trad het gewijzigde LIB in werking. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de 'Schipholwet'), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. Nieuw zijn de beperkingen i.v.m. het functioneren van radars en regels voor windturbines en laserinstallaties. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

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

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

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing als bedoeld in artikel 2.2.1 van het LIB. Daarvoor ligt het plangebied te ver van de luchthaven Schiphol af.

Voor het gehele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van artikel 2.2.2 van het LIB. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt in het oostelijke deel van het plangebied 60 meter en in het westelijke deel 100 meter. Deze hoogtematen zijn gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven die -4.00 meter N.A.P is.

De maximaal toegestane bouwhoogten in dit bestemmingsplan blijven overal ruim onder de maximale waarden die zijn toegestaan op basis van het LIB. Het LIB vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen opgenomen die ruimtelijk relevant zijn en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Er zijn in het plangebied van dit bestemmingsplan geen grotere kabels en

leidingen die een specifieke planologische bescherming en bestemming vereisen.

4.13 MER-beoordeling

Voor dit bestemmingsplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze toelichting is opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

Hoewel er voor dit plangebied geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn, die getoetst dienen te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt volledigheidshalve hieronder het principe van de ladder kort toegelicht.

De gevraagde stappen zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De te doorlopen stappen zijn:

- a. beschrijven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. beschrijven in hoeverre in de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, beschrijven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig

worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Behoud en versterking bestaande kwaliteiten

De visie op het plangebied bestaat uit behoud en waar mogelijk versterking van bestaande kwaliteiten in het gebied. Deze kwaliteiten zijn in de voorgaande hoofdstukken aan bod gekomen en bestaan samengevat uit:

- landschappelijke kwaliteiten, zoals de afwisseling van meer open grasland- en tuinbouwgebied met meer gesloten hoogwaardig bosgebied, waardoor mooie uitzichten over het gebied ontstaan en een intense beleving van het Binnenduinrandgebied mogelijk is;
- woonkwaliteit: de landschappelijke kwaliteiten zorgden lang geleden al voor de aanleg van buitenhuizen en landgoederen (Elswout, Duinvliet) voor de welgestelden en ze dragen ook nu nog bij aan de woonkwaliteit. Dat geldt zowel voor bewoners van de woningen in het gebied zelf, als voor bewoners in de nabije omgeving (Ramplaankwartier, Leidsebuurt, Pijlsaan etc.);
- een goed ondernemersklimaat: zowel langs de Zijlweg (met name dienstverlening/kantoren en autobedrijven), als versnipperd door het gebied (met name tuinbouwbedrijven).

Bovenstaande kwaliteiten kunnen slechts beperkt via het bestemmingsplan beschermd of geborgd worden. Een bestemmingsplan ziet immers alleen op bouw- en gebruiksmogelijkheden toe. Ongewenste bebouwing of ongewenste functies worden daarom geweerd uit het gebied. Versterking is complexer, omdat het bestemmingsplan alleen faciliteert (toelatings- en uitnodigingsplanologie) en partijen in het gebied niet verplicht tot verbetering van bijvoorbeeld de natuurwaarden.

Duidelijk is wel dat de kwaliteiten ervoor zorgen dat er zeer diverse belangen in het gebied spelen en de kunst is om hierin een juiste balans te vinden.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dat betekent dat bestaande planologische rechten gecontinueerd worden. Het betekent niet dat het bestemmingsplan helemaal geen veranderingen toestaat. Het bestemmingsplan biedt namelijk op een aantal vlakken flexibiliteit, zowel voor wat betreft de toegestane bebouwing, als voor het toegestane gebruik. Een goed voorbeeld is de gemengde bestemming langs de Zijlweg, waar een veelheid aan functies vrij uitwisselbaar mogelijk is.

5.2 Geen nieuwe planologische (bouw)mogelijkheden

Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe planologische (bouw- en gebruiks-) mogelijkheden toe ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.5 Geldende planologische regelingen) en de verleende omgevingsvergunningen. De planologische ruimte die de vorige bestemmingsplannen boden voor bijvoorbeeld bedrijfsuitbreidingen is wel gehandhaafd (zie ook hieronder onder het kopje Wijzigingsbevoegdheden). Die mogelijkheden vallen immers onder de bestaande c.q. verworven bouw- en gebruiksrechten. Ook verleende ontheffingen, afwijkingen, vrijstellingen en (omgevings)vergunningen zijn uiteraard als bestaande rechten in dit bestemmingsplan overgenomen.

Toekomstige veranderingen blijven mogelijk

Dit neemt echter niet weg dat het in de toekomst voor een initiatiefnemer mogelijk blijft om via een aparte ruimtelijke procedure (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning of nieuw bestemmingsplan) ontwikkelingen in het gebied tot stand te brengen, mits dat maar voldoende onderzocht en voldoende gemotiveerd wordt.

Wijzigingsbevoegdheden geactualiseerd

Op een aantal locaties in het plangebied zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hier zijn in de planperiode van 10 jaar planologische wijzigingen mogelijk. Een wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan op afgebakende onderdelen te wijzigen. In dat geval wordt een zogenaamd wijzigingsplan opgesteld (een variant van het bestemmingsplan) en een wijzigingsprocedure doorlopen (met daarbij ook de mogelijkheid om een zienswijze over de plannen in te dienen).

De wijzigingsbevoegdheden uit de vorige bestemmingsplannen zijn geactualiseerd en daarbij getoetst op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Dit heeft er o.a. toe geleid dat er geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen voor een stadsnatuurpark aan de noordzijde van de Brouwersvaart, omdat de percelen van diverse eigenaren zijn en er geen financiële middelen zijn voor verwerving, aanleg of onderhoud.

De wijzigingsbevoegdheden in het plangebied die wel haalbaar zijn, zijn overgenomen en komen hieronder per deelgebied aan bod.

Wijzigingsbevoegdheid hoek Zijlweg - Westelijke Randweg

De hoek Zijlweg - Westelijke Randweg is op de verbeelding aangeduid als Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1. In de regels is vastgelegd dat hier een wijziging mogelijk is van o.a. de bestemming Bedrijf naar de bestemming Gemengd-2, Tuin-2 en Groen.

Deze wijziging maakt het mogelijk de bebouwing meer richting de Zijlweg op te

schuiven en daarmee de rooilijn te herstellen. Hierdoor ontstaat een grotere continuïteit in de bebouwingsstructuur langs de Zijlweg. Tevens ontstaat meer 'lucht' naar het open binnenduinrandgebied ten zuiden van de wijzigingsbevoegdheid door de verwijdering van bestaande bebouwing aan de zuidkant van het perceel.

Het nieuwe hoogteaccent op hoek Zijlweg-Westelijke Randweg is gerechtvaardigd omdat deze bebouwing in stedenbouwkundige zin een stepping-stone zal vormen naar de grootschaligere bebouwing van het NOVA College aan de oostzijde van de Westelijke Randweg en het provinciale waterstaat gebouw (Zijlweg 245) aan de noordzijde van de Zijlweg. De hoogte van 18 meter is nodig om goed aan te kunnen sluiten op de 24 meter hoge bebouwing van het NOVA college. Een bebouwingshoogte van 18 meter is slechts mogelijk op 30% van bouwperceel II (zie bijlage 2 van de planregels). Dit is een zeer gering oppervlak (135 m² bvo) en daarmee niet storend in de omgeving. Het overige oppervlak (315 m² bvo) van bouwperceel II heeft een bebouwingshoogte van maximaal 10 meter, conform het vorige bestemmingsplan. Om een goede overgang naar de villa-achtige bebouwing aan de Zijlweg te bewerkstelligen heeft bebouwingsvlak I een maximale goothoogte van 7 meter.

Wijzigingsbevoegdheden Marcelisvaartpad e.o.

De wijzigingsbevoegdheden bij het Marcelisvaartpad e.o. zijn op de verbeelding aangeduid als Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 tot en met 5. Hiermee wordt in de planregels een wijziging mogelijk gemaakt t.b.v. de uitbreiding van de hier gevestigde tuinbouwbedrijven.

Wijzigingsbevoegdheid zone Marcelisvaart tot Duinvlietspad

De wijzigingsbevoegdheid in de zone Marcelisvaartpad tot Duinvlietspad omvat een groot gebied in eigendom van de provincie Noord-Holland. Dit gebied is op de verbeelding aangegeven als Wetgevingszone - wijzigingsgebied 6. Hier is een wijziging mogelijk van de bestemming Agrarisch met waarden naar Natuur.

5.3 Flexibiliteit inrichting openbare ruimte

Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingen Verkeer en Groen bestaat ruimte om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften.

Binnen de bestemming Verkeer is ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen, zoals een veiligere inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen (bijv. drempels of groenbakken) in woonstraten (30-km/u-zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen.

Ter bescherming van de parken en groenvoorzieningen is ervoor gekozen om daar terughoudend te zijn qua bouwmogelijkheden.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

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.

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.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. 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. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische 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.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planregels

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.2.2 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.

6.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

6.2.3.1 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De op de verbeelding als 'Agrarische met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden tuinbouwbedrijf en voor het behoud, herstel of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Ook het recreatief medegebruik is binnen deze bestemming mogelijk. Een klein deel van het bouwperceel mag worden gebruikt ten behoeve van het aan particulieren te koop aanbieden van uitsluitend agrarische producten, die aldaar zijn geproduceerd. Losse kerstbomenverkoop is uitdrukkelijk niet toegestaan. Ook de stalling van o.a. caravans en voertuigen is niet toegelaten. Daarnaast is het mogelijk de gronden ten behoeve van glastuinbouwbedrijf, hoveniersbedrijf, paardenhouderij (niet-bedrijfsmatig), een niet-overdekte paardenbak, bedrijfswoning(en), een werkplaats en groothandel in thermometers, een kleinschalig bollenmuseum en een houtkloverij te gebruiken indien de gronden als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid.

Tevens is een aanlegvergunningstelsel in deze bestemming opgenomen.

Om te zorgen dat de te amoveren bebouwing op de percelen met de aanduiding 'paardenhouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - hovenier', na realisering van de nieuwbouw, ook wordt gesloopt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zijn de bestaande gebouwen niet uiterlijk 6 maanden na voltooiing van de nieuwe gebouwen gesloopt, ontstaat de situatie dat er sprake is van strijdig gebruik van die nieuwe gebouwen en kan er handhavend worden opgetreden.

parkeren buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken is alleen toegestaan ter plaatse van de volgende aanduidingen:

- parkeerterrein,
- paardenhouderij,
- 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hovenier',
- 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats' (in thermometers).

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor bestaande bedrijfsgebouwen of gronden die uitsluitend zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten en

bijbehorende voorzieningen. De bestemming Bedrijf is toegekend aan autobedrijf Biemond & Van Wijk op de hoek Zijlweg-Westelijke Randweg en aan het tankstation aan de Vlaamseweg. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn overigens ook bedrijven mogelijk, daar zijn echter binnen de kaders van de gemengde bestemming ook andere functies mogelijk.

Artikel 5 Bos

De bestemming 'Bos' is bedoeld voor bos en voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden. Ook recreatief medegebruik is mogelijk. Vanwege de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke waarden is slechts in beperkte mate bebouwing toegestaan. Ook kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen. Er geldt een aanlegvergunningstelsel om aantasting van de waarden te voorkomen, dan wel te minimaliseren.

Artikel 6 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is bedoeld voor het tuincentrum aan de Vlaamseweg (Dekatuin).

Artikel 7 Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Binnen de bestemming Gemengd worden in Haarlem 5 varianten onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan.

Binnen de bestemming Gemengd - 2 van dit bestemmingsplan zijn de volgende functies toegestaan: wonen, bedrijf tot en met categorie B, dienstverlening (zowel niet-publieksgericht als publieksgericht) en maatschappelijk. Maatschappelijke functies die zijn toegestaan in de bestemming Gemengd-2 zijn nader omschreven in de regels. Binnen de bestemming Gemengd zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan die zodanig weinig (milieu)belastend zijn voor hun omgeving, dat deze (voor zover aanwezig) aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Beroepsuitoefening aan huis, gastouderopvang of bed&breakfast behoort in combinatie met de woonfunctie tot de mogelijkheden.

Het is mogelijk om binnen Gemengd specifieke 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 dan wel negatief bestemd worden. Dit is bijvoorbeeld toegepast bij de uitbouwen in de tuinen van de panden aan de Zijlweg. Het is niet gewenst dat in die uitbouwen bewoning plaatsvindt, daarom is daar de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen.

Artikel 8 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' zijn werken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter. Binnen de bestemming 'Groen' is ruimte voor waterlopen, zoals slootjes.

Artikel 9 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gehanteerd voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden ten behoeve van onderwijs, zorg- en welzijn, (para)medische voorzieningen of religie.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. Dit is bijvoorbeeld voor kinderdagverblijven het geval.

Artikel 10 Natuur

De bestemming 'Natuur' betreft voor een groot deel gronden die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN; voorheen: de Ecologische Hoofd Structuur EHS). Extensieve vormen van agrarisch medegebruik, bijvoorbeeld voor het weiden van schapen en koeien als vorm van natuurbeheer zijn hier mogelijk. Door het gebied lopen enkele voetpaden. Deze worden behouden en zijn bedoeld voor extensieve dagrecreatie. Deze gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van 1 meter. Gedacht kan worden aan bouwwerken die noodzakelijk zijn voor beheer van de natuurgebieden zoals hekwerken. Voor bepaalde werkzaamheden is een aanlegvergunning noodzakelijk als extra bescherming van de landschappelijke en/of natuurwaarden.

Artikel 11 Sport

De bestemming 'Sport' is bedoeld voor de manege aan de Zijlweg 268 in het gebied tussen de Zijlweg en de Brouwersvaart.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken met een bouwhoogte aangegeven. De bouwvlakken liggen strak om de bestaande bebouwing. Uitbreidingen worden op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, 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 30 procent van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken ten behoeve van deze activiteiten.

Artikel 12 Tuin 1

De op de verbeelding voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouw 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.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 13 Tuin 2

De op de verbeelding voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen. 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 woon- en leefkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale 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. De hoogte van de aan- en uitbouwen mogen tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen.

Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin 2' is toegestaan in gebouwde voorzieningen én waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 14 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- en watervoorzieningen toegestaan.

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).

Artikel 15 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, verkeer over water, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven.

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 16 Wonen

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

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de bestemming Wonen 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 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijk-/kantoorruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Verder zijn gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

6.2.3.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 17 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. In dat kader is een omgevingsvergunning verplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel).

Het bestemmingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komen de categorieën 2, 3, 4 en 5 voor.

Categorie 2

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een hoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend.

Categorie 3

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend.

Categorie 4

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

Categorie 5

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een zeer lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 10.000 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toegekend.

Er is in deze dubbelbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te verwijderen als archeologische bevindingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 18 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te bouwen indien uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is voor een aantal werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning) vereist.

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, dan wel de dubbelbestemming toe te voegen. Het verwijderen van de dubbelbestemming kan alleen als de bescherming van de groeiplaats niet langer nodig is of er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het toevoegen is mogelijk indien bomen de monumentale bestemming hebben verkregen, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

6.2.3.3 Nadere eisen en afwijkingsscriteria

Binnen enkelvoudige bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouwregels en/of van de bouwregels af te wijken.

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het landschappelijke beeld;
- c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
- d. cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

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 / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

Landschappelijke beeld

Voor de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden of versterken van deze waarden. Uit een landschappelijke analyse door een landschapsarchitect, naar het oordeel van de gemeentelijk landschapsarchitect, of uit andere informatie dient te blijken dat de landschappelijke waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Zichtlijnen en zichtvelden

Voor de in een bestemming toegelaten mogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige zichtlijnen, zichtvelden en focuspunten. Deze dragen in belangrijke mate bij aan de beleving van het landschap. De zichtlijnen, zichtvelden en focuspunten vormen een specifiek aspect van de landschappelijke waarde van het plangebied. Er wordt gestreefd naar het in stand houden of versterken van deze waarde. Uit een analyse door een landschapsarchitect, naar het oordeel van de gemeentelijk landschapsarchitect, of uit andere informatie dient te blijken dat de visuele relaties in het gebied niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

De cultuurhistorische waarden

Voor de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden of versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek, naar het oordeel van de gemeentelijk architectuurhistoricus, of uit andere informatie dient te blijken dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Voor de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 19 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 bouw mogelijkheden 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 20 Algemene gebruiksregels

De bepaling in artikel 20.1 geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden. Daarnaast komen binnen een aantal bestemmingen ook aanvullende specifieke gebruiksregels voor.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen die in het plangebied voorkomen.

Artikel 22 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 een afwijking mogelijk t.a.v. bouwgrenzen ten behoeve van het realiseren van balkons, luifels, erkers en andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 meter, mits dat binnen dezelfde bestemming plaatsvindt. Tot slot is een afwijking mogelijk voor een overschrijding van de aangegeven maximale bouwhoogte ten behoeve van centrale technische voorzieningen, mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

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.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Er zijn in het plangebied 6 wijzigingsgebieden. Hier is een wijziging van de bestemming mogelijk. Wijzigingsgebied 1 ligt in de noordoosthoek van het plangebied op de hoek Zijlweg-Westelijke Randweg ter plaatse van autobedrijf Biemans & Van Wijk. Met de wijzigingsbevoegdheid kan hier een herontwikkeling plaatsvinden.

Wijzigingsgebied 2 tot en met 5 liggen centraal in het plangebied en zijn gericht op een verruiming van de mogelijkheden van de agrarische ondernemers in het gebied.

Wijzigingsgebied 6 ligt in het zuiden van het plangebied en is gericht op de natuurontwikkeling die de provincie Noord-Holland hier voorstaat.

De specifieke voorwaarden die per wijzigingsgebied van toepassing zijn, zijn in de planregels opgenomen.

Artikel 24 Overige regels

De leden 24.1 en 24.2 leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de "Beleidsregels parkeernormen" van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de "Beleidsregels parkeernormen" volstaat daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken

van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 25 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 26 Slotregel

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

Bijlage 1 bij de regels 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 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage bij de planregels een zogeheten Zoneringslijst 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 Zoneringslijst verloopt. 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.

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 bouw mogelijkheden 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 zoneringslijst.

6.3 Hoofdopzet verbeelding

6.3.1 Inventarisatie plangebied

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd.

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan en de verbeelding in het bijzonder:

- een analyse van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen;
- daarnaast zijn er meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de gemeentelijke luchtfoto's en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- waar nodig is ten behoeve van dit bestemmingsplan het gemeentelijke bouwarchief geraadpleegd met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

Met de informatie van deze bronnen is een compleet beeld van het plangebied ontstaan op basis waarvan de bestemmingen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de bouwvlakken op de verbeelding konden worden vastgelegd en in de regels konden worden geregeld.

6.3.2 Stedenbouwkundig instrumentarium

Ten behoeve van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het plangebied worden in het bestemmingsplan de volgende stedenbouwkundige instrumenten en/of uitgangspunten gehanteerd.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is met een dikke lijn op de verbeelding aangegeven. Het is de lijn waar de weg of de voortuin idealiter de voorgevel raakt. Het is de gewenste scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. In de regels wordt bepaald of precies in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden of dat deze alleen niet overschreden mag worden naar de weg toe. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt, bepaalt veelal de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte, of in geval van voortuinen bepaalt het het straatbeeld.

Bouwvlak

Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven met een dikke zwarte lijn. Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Hoogtes

Doordat elk pand een individuele goothoogte, dakvorm en nokrichting kent, zit er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten. De bestaande variatie in goothoogte wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de maximale goothoogte vast te leggen. De maximale goothoogte is de bestaande goothoogte afgerond naar boven. In dit bestemmingsplan wordt afgerond op halve meters.

Bescherming monumenten en orde 2 panden

Monumenten kennen wettelijk al een beschermde status. Orde 2 panden (zie ook bijlage 2 Cultuurhistorische waardering gebouwd erfgoed) krijgen bescherming door de bestaande goothoogte te handhaven. Daarbij hoeft er geen afgeronde hoogtemaat op de verbeelding te worden vastgelegd. Daarnaast is een verplichting vastgelegd in de regels om de bestaande kap-/dakvorm en de gevelindeling te behouden. Er kan hiervan worden afgeweken, mits er sprake is van een herstel of verbetering.

Daklandschap

Het daklandschap van de Binnenduinrand is divers. Langs de Zijlweg bestaat het daklandschap vooral uit zadeldaken, dakschilden en samengestelde kappen die horen bij de eind 19^e eeuwse villa ensemblebouw. De achterbebouwing van de Zijlweg is vaak voorzien van een zadeldak met een flauwere dakhelling.

Ook de grotere bouwvolumes en kassen in het tuinbouwgebied zijn voorzien van meerdere aaneengesloten zadeldaken met een flauwe dakhelling. De vrijstaande woningen in het plangebied zijn veelal voorzien van een eenvoudig zadeldak met een nokrichting die vaak de kavelrichting volgt.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de hoogte van een kap en de dakhelling.

Dakkapellen mogen worden opgericht maar hieraan worden stringente eisen gesteld ten aanzien van hoogte, breedte en afstand tot nok en dakvlak.

6.3.3 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- diverse aanduidingen.

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. Voorbeelden van veel

voorkomende bestemmingen zijn: wonen, groen, verkeer. Soms worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals gemengd. 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. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Bouwvlakken

Bouwvlakken zijn een essentieel onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Bouwvlakken bepalen veelal ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de bescherming van een bepaald straatbeeld. Ook de achtergevelrooilijn wordt vaak al bepaald met een deel van de bouwvlaklijn. Hier geldt echter vaak een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waar er hier minder sprake is van een beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken 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 woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het vigerend beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen;
2. bouwaanduidingen;
3. maatvoeringsaanduidingen;
4. gebiedsaanduidingen.

1. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er

binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van het gebruik. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn: bedrijfswoning, glastuinbouw, paardenhouderij, tuincentrum en wonen uitgesloten.

2. Bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouw mogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van de bouw mogelijkheden. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Voorbeelden van bouwaanduidingen zijn: 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (voor monumenten), 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (voor beeldbepalende panden ouder dan 50 jaar) of 'specifieke bouwaanduiding - te handhaven bebouwing'.

3. Maatvoeringsaanduidingen

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

Afhankelijk van de waardering en het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met een van de volgende aanduidingen:

- te handhaven goot-/bouwhoogte (orde 1, 2)
- een maximum goot-/bouwhoogte (bijgebouwen hoger dan 3 meter)
- minimum of maximum goothoogte
- minimum of maximum goot- en bouwhoogte

De opgenomen maten zijn in halve meters en naar boven afgerond.

4. Gebiedsaanduidingen

Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een wijzigingsgebied, waarvoor de bestemming gewijzigd kan worden. Dit wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Een ander voorbeeld is de gebiedsaanduiding voor een vrijwaringszone, zoals de 'Vrijwaringszone - zichtlijn'. Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen herkenbaar door hun gekleurde schuine arceringen.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij bouwplannen niet is verzekerd. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop- of nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is. De plankosten van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Haarlem.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties en personen:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Gemeente Bloemendaal
- Staatsbosbeheer

- Dhr Brandt – Marcelisvaartpad 7-9
- Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem (SWTH)
- Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem
- Rentmeester J.H. Willeminck namens erven Luden
- Dhr. Demmers- Witte van Haemstedelaan 72
- Dhr. Kroon namens Parochie OLV Onbevlekt Ontvangen
- Dhr Teeuwen - Duinvietspad 9B

Geen reactie:

De volgende personen of instanties hebben niet gereageerd:

- Staatsbosbeheer
- Rentmeester J.H. Willeminck namens erven Luden

Telefonische reacties:

De volgende personen of instanties hebben telefonisch gereageerd:

- Dhr. Kroon namens Parochie OLV Onbevlekt Ontvangen d.d. 27 oktober 2016: Tevreden en akkoord met wijze van verwerking in het bestemmingsplan.
- Dhr. Demmers Witte van Haemstedelaan 72 d.d. 25 oktober 2016: Tevreden en akkoord met wijze van verwerking in het bestemmingsplan.

Reactie per mail:

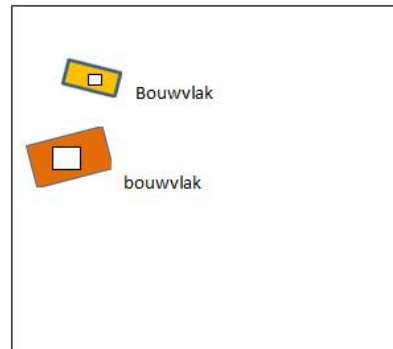
De volgende personen of instanties hebben per email gereageerd:

Dhr Teeuwen Duinvietspad 9B

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
We waarderen het erg dat u een mail heeft gestuurd met extra toelichting. Naar aanleiding hiervan hebben wij nog wel een aantal vragen en opmerkingen. Niet alles staat op de kaart vermeld. De overkapping, het afdak (zie tekening in blauw) en de kassen (bouwblok 1) staan niet ingetekend. Hier zijn vergunningen van.	De overkapping en de (vaste) kassen staan binnen het aangegeven bouwvlak. De rolkassen zijn verder met een aanduidingsvlak sa-rk mogelijk gemaakt. Daarmee is het planologisch geregeld in het bestemmingsplan. Het afdak wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.
De woning staat niet in zijn totaal op de kaart. zie tekening geel + roze deel)	Het deel van de woning, op het meegestuurde overzichtskaartje als roze aangegeven, wordt opgenomen als bouwvlak binnen de bestemming Tuin 2. De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' komt te vervallen. De kas direct achter het woonhuis wordt van de bestemming agrarisch met waarden en een bouwvlak met een goot-/bouwhoogte voorzien.

<p>De bouwblokken 2 en 3 zijn in geheel verdwenen? Mocht de wijziging naar natuur niet gerealiseerd worden zijn deze bouwblokken wel voor ons van belang voor de toekomst.</p> <p>Voor de wijzigingsbevoegdheid naar natuur kan ik geen onderbouwing vinden dat dit binnen 10 jaar gerealiseerd kan worden (qua financiën)</p>	<p>Een van de uitgangspunten voor het gebied is openheid. Daarnaast is het beleid van de provincie, tevens eigenaar, om op deze gronden natuur te realiseren. De geschrapte bouwmogelijkheden zijn al enkele decennia onbenut gebleven, dan wel in onbruik geraakt. In overleg met de provincie zijn deze bouwmogelijkheden daarom verwijderd. De Provinciale Ruimtelijke Verordening schrijft voor, dat voor deze gronden een wijzigings-bevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' wordt opgenomen. De provincie heeft aangegeven aflopende pachtovereenkomsten om te zetten naar grasland. Er zijn al percelen omgevormd naar grasland. Er bestaat daarmee geen aanleiding om aan te nemen, dat de wijzigingsbevoegdheid niet-uitvoerbaar is.</p>
<p>Conclusie: De reactie leidt tot aanpassing van het plan.</p>	

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)



Bijlage bij reactie van dhr. Teeuwen

Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem (SWTH)

Reactie	Antwoord
---------	----------

<p><i>Algemeen</i> Dank voor de gelegenheid om onze visie te geven op het concept. In algemene zin onderschrijven wij de conserverende uitgangspunten van het plan. Daarbij is het wel essentieel dat er voldoende prioriteit en aandacht is en blijft voor handhaving, en er met betrekking tot omgevingsvergunningen voor strijdig gebruik een restrictief beleid wordt gevoerd. Wij hebben begrip voor het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid Stadsnatuurpark, maar dringen er bij uw gemeente op aan te blijven zoeken naar de financiën om het Stadsnatuurpark alsnog te realiseren. Het zelfde geldt voor het alsnog realiseren van de natuurbestemming in deelgebied Zuid, alsmede het als zodanig inrichten, van het door de provincie als Nationaal Natuurnetwerk Nederland (c.q. EHS) begrensde deelgebied.</p>	<p>Waarvan akte</p>
<p><i>Uitsterfregeling</i> Wij waarderen het behoud van de huidige maatvoering als planregel (art. 3.2.1 sub h), en gaan ervan uit dat dit ook geldt voor kap- en dakvorm en nokrichting. De vraag van SWTH om een uitsterfregeling ten aanzien van gebruik voor deze bebouwing is per mail van 20-11 2016 ingetrokken.</p>	<p>Het begrip 'bestaande (situatie)' zoals opgenomen artikel 3.2.1 sub h is in artikel 1.22 als volgt omschreven: onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens bestaat of rechtens mag bestaan.</p>

<p><i>Houtzagerij en klooverij Teeuwen</i> Wij hebben bezwaar tegen de vertaling van de verleende omgevingsvergunning voor perceel 3060 (houtzagerij en –klooverij Teeuwen) in planregels (art. 3.5.1. sub i) en de verbeelding. Op de plankaart is voor nagenoeg het gehele oppervlak van het perceel een bouwblok toegekend, waardoor ruimte ontstaat voor bebouwing van nu nog open gedeeltes en een toename van de houtzaag- en kloofactiviteiten. Ook is dit ingetekende bouwblok groter dan de maximaal 800 m² waarvan in de planregels sprake is. Op grond van de kaart constateren wij dat dit oppervlak (aanzienlijk) groter is dan de nu aanwezige bebouwing. Echter, meer dan deze bebouwing is niet noodzakelijk voor de huidige (neven-)bedrijfsactiviteiten, waarvan de schaal volgens de omgevingsvergunning immers niet vergroot mag worden. Wij vragen u het terrein en bestaande gebouwen die gebruikt worden voor houtklooverij en houtzagerij activiteiten in totaal te beperken tot 800 m² zowel op de plankaart als in de planregels.</p>	<p>Ten eerste dient het opgenomen bouwvlak te worden onderscheiden van de verleende omgevingsvergunning. Het bouwvlak zoals opgenomen op desbetreffende perceel is een bestaand recht vastgelegd in het geldend bestemmingplan Tuinbouwgebied. Dit bouwvlak is voor dit perceel een-op-een overgenomen. De omgevingsvergunning voor de houtzagerij en klooverij en bijbehorend besluitvak (zie o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl) is een-op-een overgenomen in het concept. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-houtklooverij' komt overeen met het besluitvak. Deze zagerij en kloofactiviteiten worden vervolgens overeenkomstig de vergunning nader beperkt in de regels tot 800 m². In beide gevallen zijn bestaande rechten gerespecteerd en op correcte wijze vastgelegd.</p>
<p><i>Zichtlijnen en zichtvelden</i> Wij waarderen het in de planregels en bijlage opnemen van de vrijwaringszone-zichtlijn Elswout-Bavo. Dat roept de vraag op wat dan de status is van de overige zichtlijnen en zichtvelden die op de kaart van Bijlage 3 zijn ingetekend. Deze zijn al in het vigerende plan als waardevol erkend. Wij vragen u om ook voor deze zichtlijnen en –velden beschermende regels en relevante zones in de plankaart op te nemen, zodat met name deze zichtvelden beschermd blijven.</p>	<p>De overige zichtlijnen en zichtvelden zijn als bijlage bij de regels opgenomen en maken daarmee deel uit van de regels. Bij het toepassen van nadere eisen of afwijken van de bouwregels worden de bestaande zichtlijnen en zichtvelden uit bijlage 3 van de regels als toetsingscriterium gebruikt met als oogpunt om deze te beschermen. De gemeente acht met deze regeling dit onderwerp afdoende te hebben geborgd. Ten overvloede, is in het ontwerpbestemmingsplan een aangepaste kaart met zichtlijnen en zichtvelden opgenomen met een verbeterde methodiek.</p>

<p><i>Overgangsrecht legale activiteiten vs aanlegvergunningstelsel</i> Terecht is voor perceel 3972 naast de Marcelisvaart een bestemming Natuur opgenomen, met een aanlegvergunning-stelsel voor o.m. beplantingen en bebossing. Echter, op grond van artikel 10.6 lid 2 sub b) zijn “werken of werkzaamheden die al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan” vrijgesteld van de vergunningplicht. Een identieke bepaling is opgenomen bij de bestemming Bos ((art. 5.5 lid 2 sub b). Daarmee worden niet legale activiteiten de facto gelegaliseerd. Deze bepaling heeft o.m. funeste gevolgen voor het thans aanhangige handhavingstraject voor het perceel. Wij vragen u deze bepaling, en die onder de bestemming Bos, te schrappen, nu al sub d) “werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning” zijn vrijgesteld. Het is gangbaar om het overgangsrecht tot legale activiteiten te beperken.</p>	<p>De overgangsrechtelijke bepalingen ten aanzien van gebruik opgenomen in artikel 25 voorkomen dat illegale situaties worden gelegaliseerd zoals door de SWTH wordt verondersteld.</p> <p>Ter verduidelijking en ten behoeve van uniformiteit passen we de bepaling op dit onderdeel aan conform het aanlegvergunningen -stelsel, zoals opgenomen in artikel 18 Waarde – Groeiplaats monumentale boom.</p>
<p><i>Regeling paardenhouderij</i> De voorgestelde regeling voor de paardenbakken achten wij aanvaardbaar, vanuit de realiteit dat de positief bestemde activiteiten al lange tijd aanwezig zijn.</p>	<p>Waarvan akte</p>

<p><i>Parkeren Elswout t.b.v. evenementen</i> Nog steeds verwachten wij parkeerverzoeken, in welke vorm dan ook, van Staatsbosbeheer in verband met evenementen. Het is naar onze opvatting niet mogelijk om hieraan binnen het plangebied tegemoet te komen gegeven de essentiële karakteristieken van het gebied, en de leefkwaliteit van omwonenden van de Elswoutslaan e.o. Wij verzoeken u aan toekomstige verzoeken slechts mee te werken als de organisatoren van evenementen in ieder geval zelf zorgen voor parkeergelegenheid buiten het gebied annex vervoer. Het alternatief is het opnemen van een evenementenregeling in het ter plekke vigerende bestemmingsplan. U zou de gemeente Bloemendaal daarom kunnen verzoeken.</p>	<p>De gemeente zal bij een toekomstig verzoek alle relevante belangen afwegen.</p>
<p><i>Natuur- grasland</i> Wij verzoeken u de aanduiding "specifiek vorm van natuur – grasland" voor de betreffende deelgebieden te handhaven. Hiermee wordt duidelijkheid verschaft dat het betreffende gebruik in overeenstemming is met de bestemming, de waarde ervan erkend en voor het overige geen beperking opgelegd aan de gebruiker. Het betreft de kadastrale percelen Haarlem IIT, nummers 15, 16, 3602, 4044, 4042, 4040, 4041, 19. In het bestemmingsplan 1991 kregen deze percelen de bestemming "weide met landschappelijke betekenis". Een belangrijke regel daarbij is dat deze weidegronden niet gescheurd mogen worden tot tuinbouwgrond of bouwgrond.</p>	<p>Per abuis is op de conceptverbeelding voor de gronden van de erven Luden de aanduiding "specifiek vorm van natuur – grasland" opgenomen. Dit dient conform de bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grasland' te zijn.</p> <p>Aan de bepaling in artikel 3.1 sub h wordt het woord 'uitsluitend' toegevoegd, zodat daarmee andere vormen van grondgebonden tuinbouw worden uitgesloten voor deze gronden.</p>
<p><i>Aanpassen bedrijvenlijst in par. 2.3.1</i> Bij "Functionele structuur" (pag. 22 Toelichting), en op pag. 46 in het kader wordt 'Automobiel bedrijf L.G. Smits' genoemd. Voor zover ons bekend is dit bedrijf in 2010 weggesaneerd. Het zou daarom niet meer in de toelichting moeten worden opgenomen.</p>	<p>Dit is een terechte opmerking. De bedrijvenlijst is aangepast.</p>
<p>Conclusie: De reactie leidt tot aanpassing van het plan.</p>	

Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem

<i>Reactie</i>	Antwoord
<p><i>Algemeen</i> De Belangengroep is in grote lijnen akkoord met het conceptontwerp. Het is nog steeds primair een tuinbouwgebied. Het op blz. 10 omschreven doel "behoud van ruimte voor de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid" en "voortzetting van het huidige gebruik" zijn belangrijke uitgangspunten. In de omschrijving van de bestemming "Agrarisch met waarden" is terug te vinden wat de toegestane agrarische activiteiten zijn. In de omschrijving van de bestemming "Agrarisch met waarden" is terug te vinden wat de toegestane agrarische activiteiten zijn. Ook het op een economisch verantwoorde manier uitoefenen door de agrariërs van hun bedrijven en bedrijvigheid is goed terug te vinden.</p>	<p>Waarvan akte</p>
<p><i>Bereikbaarheid</i> De Belangengroep is het eens met het handhaven van de bereikbaarheid van de bedrijven met gebruik van de huidige infrastructuur. Hiertoe hoort ook het geschikt blijven en eventueel aanpassen voor de transporten naar en van de bedrijven, van de Vlaamse weg en overige openbare wegen welke aansluiten op de niet-openbare wegen op de bedrijfsterreinen. De Belangengroep wijst de door anderen, zoals de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied, gevraagde aanpassing en versmalling van bovengenoemde wegen af.</p>	<p>Waarvan akte</p>

<p><i>Aanpassing gebouwen en bouwvlakken</i> Voor het gebruik maken van apparatuur en werkruimten welke voor eigentijdse werkmethoden nodig zijn, moeten kleine aanpassingen van gebouwen en bouwvlakken mogelijk zijn. De Belangengroep vraagt of het mogelijk is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat niet iedere keer een ingewikkelde procedure tot wijziging van het bestemmingsplan gevoerd hoeft te worden. Zie ook de genoemde flexibiliteit op blz. 69, punt 5.1, laatste alinea.</p>	<p>Voor zover sprake is van gewenste kleine aanpassingen van gebouwen en/of bouwvlakken voorziet het bestemmingsplan naast de directe bouwregels en afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels binnen de bestemming Agrarisch met waarden (art 3) ook over algemene afwijkingsregels (art 22), waaronder de zogenaamde '10% regeling'. Tevens voorziet het Besluit omgevingsrecht bijlage II, artikel 4 in buitenplanse afwijkingsmogelijkheden (zogenaamde kruimelregeling). Dit biedt voldoende flexibiliteit. De genoemde binnen- en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden volgen de reguliere procedure (duur 8 weken + mogelijkheid 6 weken verlenging) en zijn daarmee aanzienlijk sneller dan een procedure voor een wijzigingsbevoegdheid.</p>
<p><i>Gebruik bedrijfsruimte buiten het seizoen</i> De Belangengroep vraagt, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 16 oktober 2013 over het gebruik van de bedrijfsruimte van de Fa. Thoolen buiten het seizoen, of deze uitspraak algemeen geldend is voor de seizoensgebonden agrarische bedrijven in het Tuinbouwgebied.</p>	<p>Nee, het betreft de uitleg van de planvoorschriften t.a.v. een specifiek op gronden van Thoolen toegestaan gebruik van bloembollenloods voor tennis en niet-toegestaan gebruik als zelfstandige horecavoorziening.</p>
<p><i>Uitsterfregeling</i> De Belangengroep is het eens met het vervallen van de zogenaamde "uitsterfregeling" voor een aantal gebouwen en het vervangen hiervan door de aanduiding sba-thb, te handhaven bebouwing.</p>	<p>Waarvan akte</p>

<p><i>Vlaamseweg 4a</i> Verzocht wordt de begripsbepaling Hoveniersbedrijf uit 1^e herziening op te nemen.</p> <p>De bouwregels voor 'bouwwerken geen gebouw zijnde' zijn in het concept t.a.v. Vlaamseweg 4a meer beperkend.</p> <p>De bestemmingsgrens voor Hoveniers-bedrijf op het volledige perceel van toepassing laten zijn i.p.v. op een deel.</p> <p>Op Vlaamseweg 4A is sprake van productiegerichte paardenhouderij. Gevraagd wordt of de bestemming paardenhouderij nader gespecificeerd moet worden om misverstanden te voorkomen.</p>	<p>De aangepaste begripsbepaling dekt de lading en is een stuk bondiger dan de oude begripsbepaling. Het verzoek wordt niet overgenomen.</p> <p>De bouwregels voor paardenbakken zijn aangepast overeenkomstig bestemmingsplan Binnenduinrand 1e herziening.</p> <p>De functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden –hovenier is conform bestemmingsplan Binnenduinrand 1e herziening opgenomen.</p> <p>Ter plaatse is uitsluitend het hobbymatig houden van paarden toegestaan. Er bestaat geen aanleiding het plan hierop aan te passen.</p>
<p>paragraaf 1.6.1: Voor de juiste naam van de Belangengroep zie de aanvang van deze reactie.</p>	<p>De toelichting is op dit onderdeel aangepast.</p>
<p>Paragraaf 2.1 Karakteristiek van het gebied: Zijn de “aanvullende werkzaamheden” bedoeld zoals in de uitspraak van de Raad van State?</p>	<p>Voor zover hiermee wordt gerefereerd aan de tennismogelijkheden in de Fablohal, is dat inderdaad het geval.</p>
<p>Paragraaf 2.2.1 Tuinbouwgronden: Zijn de “aanverwante agrarische (neven)functies” bedoeld zoals in de uitspraak van de Raad van State?</p>	<p>De aangehaalde uitspraak van 16 oktober 2013 (201210900/1/A1) heeft betrekking op de toelaatbaarheid van het gebruik van de bloembollenloods (Fablohal) als zelfstandige horeca (niet toegestaan) en de periode waarin het gebruik als tennishal is toegelaten (recreatief nevengebruik). De uitspraak heeft geen betrekking op agrarische (neven)functies.</p>
<p>Marcelisvaartpad loopt van het Koepad naar het oosten tot de gebouwen van Thoolen en buigt dan naar het noorden. Loopt niet verder naar de Westelijke Randweg.</p>	<p>Ervan uitgaande dat bedoeld wordt op het kaartje waarop de deelgebieden staan aangegeven (par2.2.2), staat per abuis Marcelisvaartpad, waar Marcelisvaart moet staan. Dit is op het kaartje aangepast.</p>
<p>Paragraaf 2.3.3 en 2.3.4: Bedrijfsgebouwen Thoolen, waaronder Fablohal, hebben no. 11. De bedrijfswoningen hebben no. 11A en 11B.</p>	<p>De toelichting is op dit onderdeel aangepast.</p>

<p>Paragraaf 3.3.1, Blz.36 par. 3.4.3 en Blz. 38 punt 3.4.7 Economische agenda: bevestigen volgens de Belangengroep het tuinbouwgebeuren en het economisch belang daarvan.</p>	<p>Waarvan akte</p>
<p><i>Uitbreiding tennishal naar sporthal</i> Paragraaf 4.1 Categorisering van bedrijven: De Omgevingsdienst IJmond noemt het gebruik van de Fablo Tennis- en badmintonhal het gebruik als Sporthal. Gevraagd wordt in het bestemmingsplan de naam Fablo Tennis- en badmintonhal te vervangen door Fablo Sporthal. Daarmee kan bij het eventueel teruglopen van het tennisgebruik ook naar andere sporten gekeken worden, om leegstand van de gebouwen buiten het bollenseizoen te voorkomen. Zie ook Blz. 132 paragraaf 3.5.1.g.</p>	<p>Gezien het karakter van het gebied is de gemeente terughoudend met uitbreiding van nevenfuncties op tuinbouwgronden. Omdat de functie sporthal breed ingevuld kan worden, bestaat onvoldoende inzicht welke ruimtelijke effecten een dergelijke uitbreiding op het gebied kan hebben (bv verkeersaantrekkende werking, parkeren). Het ligt op de weg van de initiatiefnemer dit inzichtelijk te maken aan de hand van een onderbouwing. Een onderbouwing ontbreekt. Het verzoek wordt om die reden niet overgenomen.</p> <p>De gemeente wijst er voor de volledigheid op, dat indien zich een concreet, onderbouwd verzoek aandient, een functieuitbreiding aangevraagd kan worden, buiten het bestemmingsplan om, met de zogenaamde 'kruiemelgevallenregeling' van artikel 4 BOR bijlage II. Deze procedure duurt in beginsel 8 weken.</p>
<p><i>Artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels voor bouwwerken geen gebouwszijnde:</i> Is artikel 3.4 sub 2b, verhogen tot maximaal 5 meter, ook bedoeld voor verticale reclamevlaggen?</p>	<p>De regeling is ook van toepassing op Vlaggenmasten. Dit zijn ook 'bouwwerken geen gebouwszijnde'. Reclamevlaggen moeten daarnaast voldoen aan het gemeentelijk reclamebeleid.</p>

<p><i>Artikel 23.2 en 25.4:</i> <i>Wijzigingsbevoegdheden en overgangsrecht gebruik Volkstuinen</i> De gronden van wijzigingsgebied 2 en 3 worden al vele jaren gebruikt als volkstuinen. Volgens artikel 25.4 mag dit gebruik voortgezet worden bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De vraag is dan ook de gronden de bestemming "volkstuinen" te geven, met handhaving van de wijzigingsbevoegdheid. '</p>	<p>Het geldende bestemmingsplan Binnenduinrand staat ter plaatse volkstuinen niet toe. Om een beroep op het overgangsrecht (art 25.4) te kunnen doen dient sprake te zijn van legaal gebruik. Het gebruik van de gronden als volkstuin dateert al van voor het bestemmingsplan Binnenduinrand en is tot op heden ononderbroken voortgezet. De gemeente is daarnaast van mening dat het recreatief gebruik van de gronden als volkstuin voor deze gronden passend is. Het verzoek wordt daarom gehonoreerd. Dit geldt echter uitsluitend voor het gebruik. De aanwezige bebouwing is, voor zover wij hebben kunnen nagaan, nooit vergund. Het is een sterk verrommelde strook grond met allerlei losse gebouwtjes van lage ruimtelijke kwaliteit. De bebouwing is daarmee in strijd met de landschappelijke waarden van dit gebied, waarbij openheid een belangrijk uitgangspunt is.</p>
<p><i>Op de plankaart ontbreekt een aantal aanduidingen</i> T.a.v. de firma Teeuwen: Bij de woning ontbreekt de helft van het gebouw en ook zijn de overkapping en het afdak vlak bij de woning niet ingetekend. De kassen in blok 1 zijn niet ingetekend en de bouwblokken 2 en 3 komen niet meer voor. 2 en 3 zijn van belang bij het niet doorgaan van de wijzigingsbevoegdheid in milieu. In het uiterste noordoosten van het bos BO, op het snijpunt van BO, AW en N, staat in het grijs wat getekend. Dit zijn een paardenbak en een stal. Teeuwen wil dat wel op de tekening vermeld zien.</p>	<p>De aanwezige paardenbak staat op grond van de erven Luden. De erven Luden vertegenwoordigt door hun rentmeester hebben te kennen gegeven de geldende bestemmingsregeling op dit vlak niet te willen wijzigen. Voor de beantwoording van de overige vragen wordt verwezen naar de reactie op de vragen en opmerkingen van dhr. Teeuwen hierboven.</p>

<p><i>Fietsenstalling, het kleine museum en afvoerweg</i> T.a.v. de firma Thoolen: De fietsenstalling en het kleine museum aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw, gebouwd met vergunning, staan niet ingetekend.</p> <p>De afvoerweg voor het eenrichtings-autoverkeer, ten noorden van de zwarte schuur en evenwijdig aan de oostgevel van het bedrijfsgebouw, staat niet op de tekening. Langs deze afvoerweg kunnen parkeerplaatsen aangelegd worden om het auto-aanbod op te vangen. Hierover nog nader contact.</p>	<p>Dit is een terechte opmerking. De fietsenstalling is alsnog geregeld door een aanpassing in de tekst van artikel 3.2.2 sub c betreffende bouwwerken geen gebouw zijnde. Het museum betreft een (vergund) gebouw en wordt met een bouwvlak en een bouwhoogte op de verbeelding opgenomen en de aanduiding museum.</p> <p>De gemeente wacht een verzoek tot overleg ten aanzien van genoemde plannen aangaande de aanleg van parkeerplaatsen af.</p>
<p><i>Parkeren Vlaamseweg 8</i> Bij het verlenen van een bouwvergunning voor het bouwen van een woning aan de Vlaamseweg 8, bouwnummer 2002/1063, is het bestaande parkeren op de kwekerij op eigen terrein opgenomen. In het nu vigerende bestemmingsplan Binnenduinrand is dit parkeren overgenomen, na briefwisseling tussen de eigenaar en de gemeente. In het conceptontwerp is dit parkeren niet terug te vinden. De eigenaar vraagt dit parkeren weer op te nemen omdat het bestemmingsplan Binnenduinrand 2007 een geldende planologische regeling is.</p>	<p>Het parkeren binnen de bestemming Agrarisch met waarden, hier van toepassing, staat parkeren toe ter plaatse van de genoemde aanduiding 'hovenier' in artikel 3.5.1 onder m. Voor het overige dient op grond van artikel 3.5.2 onder e het parkeren plaats te vinden binnen het bouwvlak. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan. De destijds ingediende aanvraag betreft het bouwen van een woonhuis. Er is uitsluitend een bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning en geen vergunning voor parkeren.</p>

<p>Marcelisvaartpad 13 In het conceptontwerp verschillen de omschrijving en verbeelding aanzienlijk met die van het bestemmingsplan BP 8080001. Dit betreft o.a. de aanduiding van het perceel op de verbeelding, waar het perceelsdeel voor parkeren verdwenen is en parkeren op het perceel niet is toegestaan. De aanduiding T-1 is veranderd in T-2. De woning is, in tegenstelling tot de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, van twee voorgevels voorzien. De eigenaar vraagt de omschrijving en verbeelding van het vigerende bestemmingsplan BP 8080001 ongewijzigd over te nemen, omdat dit bestemmingsplan een geldende planologische regeling is.</p>	<p>Er zijn meerdere vigerende bestemmingsplannen geïntegreerd in het concept. Al deze plannen kennen op onderdelen een andere methodiek qua vastlegging van gebruiks- en bouwregels. Om tot een uniforme regeling te komen zijn daarom aanpassingen gedaan. Dit betreffen echter geen inhoudelijke wijzigingen.</p> <p>Zo is bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Marcelisvaartpad op de verbeelding aangegeven waar parkeren wel is toegestaan (met de aanduiding parkeerterrein). In het conceptontwerp is op de verbeelding juist aangegeven waar parkeren niet is toegestaan (met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'). Kortom, hetzelfde is geregeld, maar op een andere wijze.</p>
<p>Conclusie: De reactie leidt tot aanpassing van het plan.</p>	

Hoogheemraadschap

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
<p>De waterhuishoudkundige belangen in het plan zijn voldoende betrokken in de planvorming. Voor genoemd plan verstrekken wij daarom een positief wateradvies.</p>	<p>Waarvan akte</p>
<p>Conclusie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>	

Gemeente Bloemendaal

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
<p>Het is positief dat wordt ingezet op verbetering van landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden tussen de Westelijke Randweg en Elswout. Wij hebben geen op- of aanmerkingen over het bestemmingsplan.</p>	<p>Waarvan akte</p>
<p>Conclusie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>	

Provincie Noord Holland

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
----------------	-----------------

Het conceptontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.	Waarvan akte
Conclusie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	

Dhr. Brandt – Marcelisvaartpad 7-9

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
In het Besluit Bouwaanvraag nr. 2010/0802/22 dd. 8 mei 2012, wordt vergunning verleend voor een aantal bouwwerken op het perceel Marcelisvaartpad 11. Van die bouwvergunning maken deel uit een carport, een berging en het museum en de fietsenstalling van Thoolen. Mochten ze niet zijn ingetekend dan verzoek ik u deze objecten alsnog in te tekenen.	Beide bouwwerken worden op de verbeelding opgenomen en in de regels verwerkt.
Conclusie: De reactie leidt tot aanpassing van het plan.	

7.2.2 Zienswijzen

Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en wordt daarom pas in het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.

7.3 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad voor iedereen een duidelijk 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. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt immers gevaar als iemand in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als iemand 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 gaan we hier in op het handhavingsbeleid en geven aan 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 het bestuursorgaan dit niet 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 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.

Op die manier draagt het college van burgemeester en wethouders zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Bijlage 1 Bodeminformatie Binnenduinrand

Binnenduinrand

Algemeen

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

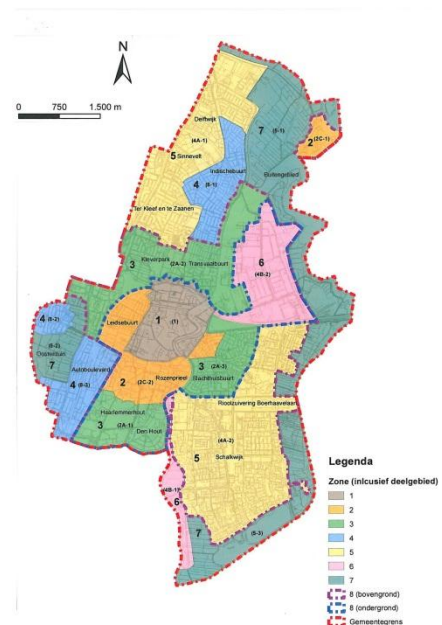
Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Informatie

Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied Binnenduinrand is gelegen in de bodemkwaliteitszone 7.

Figuur 1



bodemkwaliteitszone 7

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, PAK, molybdeen en PCB. Er komen plaatselijk lichte verontreinigingen met arseen, cadmium, chroom, koper, nikkel, zink, minerale olie en EOX voor.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik en EOX. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met chroom, koper, lood, nikkel, zink, PAK, barium en kobalt.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-1,5 m-mv) van de bodemkwaliteitszone 7 weergegeven.

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds		P95 ondergrond mg/kd ds	
Arseen	10,34	-	7,89	-	23,14	Aw	18,04	-
Cadmium	0,35	-	0,24	-	0,72	Aw	0,45	-
Chroom	29,46	-	25,69	-	64,99	Aw	65,01	Aw
Koper	28,71	-	15,54	-	75,37	Aw	50,04	Aw
Kwik	0,28	-	0,17	Aw	0,59	Aw	0,56	Aw
Lood	91,98	Aw	40,62	-	274,27	Aw	150,52	Aw
Nikkel	20,88	-	21,28	-	47,71	Aw	52,96	Aw
Zink	102,67	-	61,66	-	271,42	Aw	167,03	Aw
Pak's	1,80	Aw	0,71	-	9,80	Aw	2,85	Aw
Minerale olie	73,26	-	43,69	-	250,98	Aw	149,66	-
Barium	42,66	-	71,11	-	80,23	-	190,03	Aw
Kobalt	4,05	-	8,05	-	7,05	-	21,17	Aw
Molybdeen	0,64	Aw	0,71	-	1,03	-	1,01	-
PCB	0,01	Aw	0,00	-	0,03	Aw	0,00	-
EOX	0,95	-	0,38	Aw	0,90	Aw	0,80	Aw

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

Aw : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

grondverzet

Op basis van de Provinciale Milieuverordening is het toepassen van (licht) verontreinigde grond van elders niet toegestaan in het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Een groot deel van de binnenduinrand is onderdeel van het Nationaal Natuur Netwerk. In het Milieubeleidsplan wordt aangegeven dat het vanwege gevarieerde broedvogelbevolking en aantallen doortrekkende vogels (en andere dieren) een staats- of beschermd natuurmonument is.

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebieds-specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, **BBV nr: STZ/MIL 2013/232071**). Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszone 7 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 7 weergegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 7

	bodemkwaliteitszone 5	bodemkwaliteitszone 5
	Bovengrond (0,0- 0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds
stof		
Arseen (As)	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00
Koper (Cu)	40,00	40,00
Kwik (Hg)	2,00	2,00
Lood (Pb)	110,37	48,74
Nikkel (Ni)	35	35
Zink (Zn)	140,00	140,00
PAK (10 VROM)	15	15
Minerale Olie GC (totaal)	500	500
Barium	190	190
Kobalt	15	15
Molybdeen	1,5	1,5
PCB	0,02	0,02

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet binnen de bodemkwaliteitszone 7 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Toepassen van de ondergrond en bovengrond uit bodemkwaliteitszone 7 in andere bodemkwaliteitszones is op basis van de bodemkwaliteitskaart zonder partijkeuring mogelijk, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

verontreiniging

Binnen het bestemmingsplangebied zijn verontreinigingen aanwezig als gevolg van bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. De aanwezige verontreinigingen vormen geen belemmering voor de bestaande functies.

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

Uit bodemonderzoeken uitgevoerd op terreinen aan de Zijlweg laten plaatselijk sterke verontreinigingen met koper en zink gerelateerd aan puin. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik.

In het bestemmingsplangebied zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer aanwezig. Deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn voldoende gesaneerd.

Conclusie

De huidig bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige functies. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Bijlage 2 Cultuurhistorische waardering gebouwd erfgoed



Haarlem

Overzicht & waardering gebouwd erfgoed

		waardering
Zijlweg	274	orde 3
Zijlweg	276	geen (bouwjaar 1985)
Zijlweg	282	twee onder een kap - orde 3
Zijlweg	284	
Zijlweg	286	GM
Zijlweg	288	orde 2 15 punten
Zijlweg	292	orde 2 15 punten
Zijlweg	302	orde 2 17 punten
Zijlweg	304	
Zijlweg	308	GM
Zijlweg	314	orde 2 18 punten
Zijlweg	316 (achterland)	
Zijlweg	318	orde 2 18 punten
Zijlweg	320	
Zijlweg	322	orde 2 16 punten
Zijlweg	324	
Zijlweg	326	orde 2 13 punten
Zijlweg	328	orde 2 13 punten
Zijlweg	332	orde 2 16 punten
Zijlweg	334	orde 2 13 punten
Zijlweg	340	orde 1 21 punten - monumentwaardig -> nu orde 2

foutje in de verbeelding / onderlegger BAG; Zijlweg 316 komt 2x voor. T.p.v. nr 314a en achter nr. 334 en 340.



Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	274	
algemene omschrijving		Van oorsprong vroeg 20e eeuwse arbeiderswoning van een laag onder zadeldak die eind 20e eeuw sterk is uitgebreid en aangepast. Huidige opzet; twee lagen onder een samengesteld schilddak.	
redengevende omschrijving		vanwege: vroeg 20e eeuwse kern, maar grotendeels laat 20e eeuwse uitbreidingen.	
waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume- opzet hoofdgebouw	geringe betekenis	2
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	niet representatief	1
	Kwaliteit ontwerp- gaafheid/herkenbaarheid	n.v.t. / geen waardering	0
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	niet representatief	1
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorisch e waarde	niet zeldzaam/20ste eeuws	1
totaalscore:			5

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen



Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	282-284	
algemene omschrijving		Laat 19e eeuws dwarshuis met twee woningen van drie lagen met voorgeveldakschild (schijnkap). De indeling van het pand en het rechter deel van de voorgevel zijn sterk gewijzigd, er zijn meerdere grote achteruitbouwen toegevoegd. Brede gemetselde lijstgevel in sobere stijl, met gepleisterde plint, getoogde gevelopeningen en hanekammen op de verdieping, geprofileerde kroonlijst en gesmoorde muldenpannen. Zijgevels kennen een aantal schietankers en achthoekige vensters. Gevelindeling: vijf vensterassen met centraal een entree deur en rechts daarvan een breed drielicht, herhaald op de verdieping, beide modern.	
redengevende omschrijving		vanwege: Laat 19e eeuws dwarshuis met twee woningen van drie lagen met voorgeveldakschild (schijnkap). De indeling van het pand en het rechter deel van de voorgevel zijn sterk gewijzigd, er zijn meerdere grote achteruitbouwen toegevoegd. Brede gemetselde lijstgevel in sobere stijl, met gepleisterde plint.	
waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume- opzet hoofdgebouw	geringe betekenis	2
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	redelijk representatief	3
	Kwaliteit ontwerp- gaafheid/herkenbaarheid	niet intact	2
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	gering representatief	2
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	niet zeldzaam/20ste eeuws	1
totaalscore:			10

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen



Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	288	
algemene omschrijving		Negentiende eeuws eenlaags tweebeukig dwarshuis onder dubbel zadeldak. Mogelijk van oorsprong vroeg 19e eeuwse tuinderswoning (Entrery Kweeklust) welke evenals de woning op nr. 292 voorkomt op de kadastrale minuut van 1823. In 1977 zijn de kappen onderling verbonden en daarmee de kapconstructie aangepast. Gemetselde gevel in sobere stijl, eenvoudige plint, houten kozijnen en licht geprofileerde kroonlijst, twee moderne dakkapellen en rode OVH pannen. Gepleisterde zijgevels. Gevelindeling: vier gevelassen met twee schuifvensters, een entree deur en een schuifvenster. Met name vanwege bouwhistorische verwachting, karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouw tijd.	
redengevende omschrijving		vanwege: Negentiende eeuws eenlaags tweebeukig dwarshuis onder dubbel zadeldak. Bouwhistorische verwachting ivm verkaveling en hoofdvorm. Gemetselde gevel in sobere stijl. Met name vanwege bouwhistorische verwachting, karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouw tijd.	
waardering			
		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	geringe betekenis	2
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	gering representatief	2
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk intact	3
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	gering representatief	2
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	zeldzaam (lok.)/hoge ouderdom	3
totaalscore:			15

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen



Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	292
algemene omschrijving		Negentiende eeuwse eenlaagse tuinderswoning onder asymmetrisch zadeldak. Mogelijk van oorsprong vroeg 19e eeuwse tuinderswoning (Entrery Kweeklust) welke evenals de woning op nr. 292 voorkomt op de kadastrale minuut van 1823. Gemetselde gevel in sobere stijl, eenvoudige plint, houten kozijnen en licht geprofileerde kroonlijst, een dakkapel centraal en gesmoorde OVH pannen. Gepleisterde zijgevels. Gevelindeling: vier gevelassen met twee schuifvensters, een entree deur en een schuifvenster. Met name vanwege bouwhistorische verwachting, karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.
redengevende omschrijving		vanwege: Negentiende eeuwse eenlaags tweebeukig dwarshuis onder dubbel zadeldak. Bouwhistorische verwachting ivm verkaveling en hoofdvorm. Gemetselde gevel in sobere stijl. Met name vanwege bouwhistorische verwachting, karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.

waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	geringe betekenis	2
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	gering representatief	2
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk intact	3
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	gering representatief	2
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	zeldzaam (lok.)/hoge ouderdom	3
totaalscore:			15

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	300-302-304
algemene omschrijving		<p>Dubbel vrijstaand woonhuis uit 1922 in een bouwlaag onder rondgaand schilddak met risalerende topgevels. Nr. 302 bij de bouw al voorzien van achteruitbouw en een aparte smederij (nr. 300). Massaopbouw en materialisering uit de bouwtijd. Symmetrisch opgezette gevel in sobere traditionalistische baksteenarchitectuur; plint in klinkers, licht risalierend geveldeel met dubbele topgevel, staande vlechtingen, waarvoor per woning een erker is geplaatst, gedekt met rode muldenpannen, dakkapellen in zijdakvlak.</p> <p>Gevelindeling: links een overhoeks venster, een erker met dubbele deuren in de topgevel. Gevel spiegelsymmetrisch. Entree in de zijgevel. Met name vanwege gaaf bewaarde karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende baksteenarchitectuur uit de bouwtijd.</p>
redengevende omschrijving		<p>vanwege: Dubbel vrijstaand woonhuis uit 1922 in een bouwlaag onder rondgaand schilddak met risalerende topgevels. Nr. 302 bij de bouw al voorzien van achteruitbouw en een aparte smederij (nr. 300). Symmetrisch opgezette gevel in sobere traditionalistische baksteenarchitectuur. Met name vanwege gaaf bewaarde karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd.</p>

waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet	positieve betekenis	3
	hoofdgebouw		
	Onderdeel van ensemble	positieve betekenis	3
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	redelijk representatief	3
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	intact	5
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	gering representatief	2
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	niet zeldzaam/20ste eeuws	1
totaalscore:			17

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	314
algemene omschrijving		<p>Vrijstaande tweelaagse villa onder rondgaande, afgeplatte mansardekap van omstreeks 1890, in 1900 aangevuld met eenlaagse serre. Tevens uit 1900 een stal met koetshuis en koetsierswoning op het achterterrein, waarvan niet duidelijk is of hiervan nog delen bestaan. Toen gelegen aan de Overveenschen weg in Overveen. Vormgegeven in rijke neorenaissance-stijl; met natuurstenen bordes en trap, waarvan rechts een tweelaagse erker met kap, geboorte- en sluitstenen, cordonlijst, gepleisterde hoekpilasters, zwaar geprofileerde kroonlijst en gootlijst op klossen. Dak gedekt met bitumen, kleine dakkapel op linker zijdakvlak. Zijgevels soberder van uitvoering met schietankers en zij-entree.</p> <p>Gevelindeling voor: drie gevelassen met schuifvensters, centraal een entreedeur en rechts de trapeziumvormige erker met schuifvensters. Met name vanwege overwegend gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit de bouwtijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.</p>
redengevende omschrijving		<p>vanwege: Vrijstaande tweelaagse villa onder rondgaande, afgeplatte mansardekap van omstreeks 1890, in 1900 aangevuld met eenlaagse serre. Vormgegeven in rijke neorenaissance-stijl; met natuurstenen bordes en trap, waarvan rechts een tweelaagse erker met kap, geboorte- en sluitstenen, cordonlijst, gepleisterde hoekpilasters, zwaar geprofileerde kroonlijst en gootlijst op klossen. Dak gedekt met bitumen, kleine dakkapel op linker zijdakvlak. Zijgevels soberder van uitvoering met schietankers en zij-entree. Met name vanwege overwegend gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit de bouwtijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.</p>

waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	grote betekenis	5
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	representatief	5
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk goed intact	4
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	niet zeldzaam/20ste eeuws	1
totaalscore:			18

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	318	
algemene omschrijving		<p>Halfvrijstaande tweelaagse villa onder rondgaande, afgeplatte mansardekap van omstreeks 1890. Toen gelegen aan de Overveenschen weg in Overveen. Vormgegeven in rijke neorenaissance-stijl; met natuurstenen plint en trap, geboorte- en sluitstenen boven getoogde openingen, gedecoreerde boogvelden, speklagen, gepleisterde hoekpilasters, zwaar geprofileerde kroonlijst en gootlijst op klossen. Dak gedekt met bitumen shingles, kleine dakkapel centraal. Zijgevel soberder van uitvoering met schietankers. Gevelindeling voor: vier gevelassen met T-schuifvensters, in de tweede as een dubbele entree deur in portiek.</p> <p>Met name vanwege overwegend gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit de bouwtijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.</p>	
redengevende omschrijving		<p>vanwege: Halfvrijstaande tweelaagse villa onder rondgaande, afgeplatte mansardekap van omstreeks 1890. Vormgegeven in rijke neorenaissance-stijl; met natuurstenen plint en trap, geboorte- en sluitstenen boven getoogde openingen, gedecoreerde boogvelden, speklagen, gepleisterde hoekpilasters, zwaar geprofileerde kroonlijst en gootlijst op klossen. Dak gedekt met bitumen shingles, kleine dakkapel centraal. Zijgevel soberder van uitvoering met schietankers. Met name vanwege overwegend gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit de bouwtijd. Interieuronderzoek gewenst.</p>	
waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	grote betekenis	5
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	representatief	5
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk goed intact	4
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	niet zeldzaam/20ste eeuws	1
totaalscore:			18

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	320-322-324	
algemene omschrijving		Ensemble van drie rijwoningen van drie lagen met voorgeveldakschild (schijnkap) gebouwd in 1909. Toen gelegen aan de Overveenschen weg in Overveen. Vormgegeven in neorenaissance-stijl; met gevarieerde gevelplastic en Vlaamse gevels, natuurstenen plint, rond- en korbogen met geboorte- en sluitstenen boven getoogde openingen, speklagen, uitkragende gootlijst op klossen. Dak gedekt met leien/bitumen shingles. Gevelindeling: nr. 320 links twee gevelassen met (schuif-) vensters over drie lagen, terugliggend geveldeel met entree deur en bovengelegen schuifvenster, nr. 322 tweelaagse asymmetrische erker met licht risalerende Vlaamse gevel erboven, waarin een drielicht is opgenomen, nr. 324 gespiegeld. Met name vanwege redelijk gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit de bouw tijd.	
redengevende omschrijving		vanwege: Ensemble van drie rijwoningen van drie lagen met voorgeveldakschild (schijnkap) gebouwd in 1909. Vormgegeven in neorenaissance-stijl; met gevarieerde gevelplastic en Vlaamse gevels, natuurstenen plint, rond- en korbogen met geboorte- en sluitstenen boven getoogde openingen, speklagen, uitkragende gootlijst op klossen. Dak gedekt met leien/bitumen shingles. Met name vanwege redelijk gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende architectuur uit de bouw tijd.	
waardering			
		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	representatief	5
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk goed intact	4
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	niet zeldzaam/20ste eeuws	1
totaalscore:			16

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen



Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	326
algemene omschrijving		Drielaags pand in een rij met voorgeveldakschild (schijncap) van omstreeks 1890. Toen gelegen aan de Overveenschen weg in Overveen en een alternatieve rooilijn volgend t.o.v. nr. 328. Vormgegeven in sobere stijl; gepleisterde gevel met enkele schietankers en een goot op klossen. Dak gedekt met bitumen shingles, grote dakkapel centraal. Gevelindeling: drie gevelassen met moderne vensters, rechts de entree deur. Met name vanwege karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere architectuur uit de bouw tijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.
redengevende omschrijving		vanwege: Drielaags pand in een rij met voorgeveldakschild (schijncap) van omstreeks 1890. Vormgegeven in sobere stijl; gepleisterde gevel met enkele schietankers en een goot op klossen. Dak gedekt met bitumen shingles, grote dakkapel centraal. Met name vanwege karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere architectuur uit de bouw tijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.

waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume- opzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	gering representatief	2
	Kwaliteit ontwerp- gaafheid/herkenbaarheid	redelijk intact	3
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	redelijk zeldzaam (lok)/redelijk oud	2
totaalscore:			13

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	328
algemene omschrijving		<p>Tweelaags woon-werkpand in een rij onder afgeplat rondgaand schilddak van omstreeks 1890. Toen gelegen aan de Overveenschen weg in Overveen en een karakteristiek straatbeeld alternatieve rooilijn volgend t.o.v. nr. 326. In 1952 is een grote loods met stalen Polonceau- of vakwerkspanten achter het pand gerealiseerd. Gevel begane grond in 1960 sterk gewijzigd. Vormgegeven in sobere stijl; gepleisterde gevel en een goot op klossen. Dak gedekt met bitumen shingles, drie aangekapte dakkapellen. Gevelindeling op de verdieping: vier gevelassen met schuifvensters, rechts een groter venster.</p> <p>Met name vanwege karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere architectuur uit de bouwtijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.</p>
redengevende omschrijving		<p>vanwege: Tweelaags woon-werkpand in een rij onder afgeplat rondgaand schilddak van omstreeks 1890. Gevel begane grond in 1960 sterk gewijzigd. Vormgegeven in sobere stijl; gepleisterde gevel en een goot op klossen. Dak gedekt met bitumen shingles, drie aangekapte dakkapellen.</p> <p>Met name vanwege karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere architectuur uit de bouwtijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.</p>

waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	gering representatief	2
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk intact	3
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	redelijk zeldzaam (lok)/redelijk oud	2
totaalscore:			13

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	332	
algemene omschrijving		<p>Negentiende eeuwse eenlaagse woning onder zadeldak (philibert-spant) met grote achteruitbouw uit 1924. Mogelijk van oorsprong vroeg 19e eeuwse tuinderswoning (Entrery Kweeklust) welke evenals de woning op nr. 288 en 292 voorkomt op de kadastrale minuut van 1823. Gemetselde gevel in sobere stijl; centraal entreeportaal met omlijsting en bovenlicht, toegevoegde Vlaamse gevel uit 1924, eenvoudige plint, houten kozijnen met glas-in-lood bovenlichten en licht geprofileerde kroonlijst, twee dakkapellen en rode OVH pannen. Gevelindeling: vijf gevelassen met schuifvensters, centraal een entree deur.</p> <p>Met name vanwege bouwhistorische verwachting, karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd en 1924.</p>	
redengevende omschrijving		<p>vanwege: Negentiende eeuwse eenlaagse woning onder zadeldak (philibert-spant) met grote achteruitbouw uit 1924. Bouwhistorische verwachting ivm verkaveling en hoofdvorm. Gemetselde gevel in sobere stijl; centraal entreeportaal met omlijsting en bovenlicht, toegevoegde Vlaamse gevel uit 1924. Met name vanwege bouwhistorische verwachting, karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouwtijd en 1924.</p>	
waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	redelijk representatief	3
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk goed intact	4
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	zeldzaam (lok.)/hoge ouderdom	3
totaalscore:			16

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen



Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	334	
algemene omschrijving		Vroeg twintigste eeuwse eenlaagse woning onder onder rondgaande, afgeplatte mansardekap. Gemetselde gevel in overgangsarchitectuur; entree met bovengelegen zwaar gedecoreerde dakkapel, gepleisterde plint, gekleurde spekbanden, gesneden en gekleurde hanekammen, houten kozijnen met glas-in-lood bovenlichten en licht geprofileerde kroonlijst en gesmoorde kruispannen. Gevelindeling: vier gevelassen met schuifvensters en op de tweede as de entree deur. Met name vanwege karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouw tijd.	
redengevende omschrijving		vanwege: Vroeg twintigste eeuwse eenlaagse woning onder onder rondgaande, afgeplatte mansardekap. Gemetselde gevel in overgangsarchitectuur. Met name vanwege karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur uit de bouw tijd.	
waardering			
		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume- opzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwtijl	redelijk representatief	3
	Kwaliteit ontwerp- gaafheid/herkenbaarheid	redelijk intact	3
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	niet zeldzaam/20ste eeuws	1
totaalscore:			13

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Zijlweg	340	
algemene omschrijving		<p>Twee gekoppelde voormalige villa's van twee lagen onder rondgaande, afgeplatte mansardekap met eenlaagse serre links, van omstreeks 1890. Toen gelegen aan de Overveenschen weg in Overveen. Sinds XXb in gebruik als kantoor en in 1979 intern ingrijpend aangepast en uitgebreid met grote loods aan de achterzijde. Vormgegeven in zware neoclassicistische-stijl; met natuurstenen plint en trappen, licht risalerende entreeportieken onder natuurstenen balkons, balusters en ge-embosseerde stucvelden onder vensters, geboorte- en sluitstenen boven getoogde openingen, speklagen, cordonlijst, circulaire en entrecoupé forntons boven vensters, zwaar geprofileerde kroonlijst en gootlijst op consoles. Dak gedekt met gesmoorde kruispannen, rijk decoreerde dakkapel centraal boven entreepartij. Zijgevel soberder van uitvoering met schietankers, met rijk decoreerde dakkapel. Houten serre in stijl, op hardstenen plint, met geprofileerde stijlen onder afgeplat bitumen schilddak.</p> <p>Gevelindeling voor: acht gevelassen met schuifvensters, in de derde en zesde as de portiek.</p> <p>Met name vanwege overwegend gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende rijke architectuur uit de bouwtijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.</p>	
redengevende omschrijving		<p>vanwege: Twee gekoppelde voormalige villa's van twee lagen onder rondgaande, afgeplatte mansardekap met eenlaagse serre links, van omstreeks 1890. Vormgegeven in zware neoclassicistische-stijl; rijk gedecoreerde gevel.</p> <p>Met name vanwege overwegend gave en karakteristieke massaopbouw en gevelbeeld, kenmerkende rijke architectuur uit de bouwtijd. Nader (interieur-)onderzoek gewenst.</p>	
waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volume-opzet hoofdgebouw	grote betekenis	5
	Onderdeel van ensemble	geringe betekenis	2
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	representatief	5
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk goed intact	4
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	redelijk representatief	3
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	redelijk zeldzaam (lok)/redelijk oud	2
totaalscore:			21

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen

Regels

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

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 of technisch vlak 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 **agrarisch handels- en exportbedrijf**

een bedrijf gericht op de verhandeling, het vervoer, de opslag, de afzet en de oppervlakige verwerking van bloembollen en aanverwante agrarische tuinbouwproducten.

1.9 **antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, 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 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.
- 1.13 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 relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.15 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 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 slaappleatsen.
- 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 bestaande (situatie)**
onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens bestaat of rechtens mag bestaan.
- 1.23 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.24 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.25 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 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 bloembinderij**
bedrijf waar bloemen worden ingebonden en ingepakt.
- 1.29 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.30 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.

- 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 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.33 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.34 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.35 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.36 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.
- 1.37 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.
- 1.38 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.39 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.40 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.41 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.42 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.

1.43 dienstverlening:

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

1.44 ensemble:

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

1.45 evenement:

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

1.46 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.

1.47 gebouw:

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

1.48 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen geschiedt.

1.49 grondgebonden tuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf gericht op de teelt van gewassen, hoofdzakelijk op de open grond al dan niet in combinatie met teeltondersteunend glas, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt.

1.50 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.51 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.52 horeca 2:

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, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.53 horeca 3:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.54 horeca 4:

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.55 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.56 intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond ter plaatse als productiemiddel.

1.57 kamerverhuurbedrijf:

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

1.58 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.

1.59 kantoor:

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

- 1.60 kap**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.61 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.
- 1.62 kiosk:**
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.63 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.64 landschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, die wordt bepaald door het open landschap en de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.
- 1.65 lessenaarsdak:**
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.66 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.67 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.68 oeverlijn:**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.69 onderdoorgang/overbouwning:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.70 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

1.71 orde 2 bouwwerken:

orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.

1.72 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.73 plan:

het bestemmingsplan Binnenduinrand met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8120006-on01 van de gemeente Haarlem.

1.74 plat dak:

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

1.75 prostitutie:

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

1.76 recreatief medegebruik:

dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan. Hieronder valt het gebruik van (bestaande) paden, wegen, sloten en vaarten ten behoeve van dagrecreatie zoals wandelen, fietsen en kanoën.

1.77 rolkas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dat dient tot het kweken van vruchten, bloemen of planten. Een rolkas heeft een uitrolmogelijkheid buiten het bouwvlak, zoals aangegeven op de verbeelding.

1.78 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, seksstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.79 sloopvergunning:

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

1.80 teeltondersteunend glas:

kassen, deel uitmakend van een grondgebonden tuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf.

1.81 trend:

binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).

1.82 tuincentrum:

een vorm van detailhandel gericht op:

- het verkopen en het leveren van gewassen en goederen voor het inrichten van tuinen,
- het telen van gewassen ten behoeve van verkoop aan particulieren.

1.83 verbeelding:

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

1.84 verkooppunt van motorbrandstoffen:

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

1.85 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

1.86 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.87 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)

- 1.88 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.
- 1.89 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.90 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.91 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.92 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.93 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.94 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 1.95 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:

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 "Binnenduinrand" (ontwerp)

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- b. grondgebonden tuinbouwbedrijf;
- c. alsmede glastuinbouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- d. alsmede hoveniersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hovenier';
- e. alsmede agrarisch handels- en exportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch handels- en exportbedrijf';
- f. alsmede bloemenbinderij ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch - bloembinderij';
- g. alsmede kweken van bomen ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- h. uitsluitend grasland ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grasland';
- i. recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen, natuurvriendelijke oevers, erven, wegen en paden, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met een uitrolmogelijkheid voor rolkassen ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch - rolkas';
- b. binnen een bouwvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van maximaal één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- e. bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m,
 2. de totale oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen,
 3. er moet worden afgedekt met een plat dak;

kap of zadeldak

- f. boven de goothoogte moet worden afgedekt met een kap of zadeldak waarvan:
 - 1. de dakhelling niet minder bedraagt dan 15 en niet meer dan 45 graden;
 - 2. gebouwd wordt binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte.

dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, indien:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m 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 0,9 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 4. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan 1,5 m met een maximum van 30% van het dakvlak;
 - 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, met een totale breedte van maximaal 30% van het dakvlak.

handhaven bebouwing

- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding te handhaven bebouwing' dient bij vernieuwing of nieuwbouw de bestaande maatvoering gehandhaafd te blijven.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. binnen een bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' mogen afscheidingen van paardenbakken niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. buiten een bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer bedragen dan 3 m en zijn uitsluitend toegelaten binnen een bouwvlak, met uitzondering van bestaande bouwwerken.

3.3 Nadere eisen

- 1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde hoger dan 2 m.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid.3.2.1 en 3.2.2 toestaan dat:
 - a. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen wordt verhoogd tot maximaal 8 m indien dit voor een goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - b. een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt afgedekt met een kap tot een maximale bouwhoogte van 4 m;
 - c. de dakhelling voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 60 graden;
 - d. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' wordt verhoogd tot maximaal 5 m
 - e. 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden gebouwd buiten een bouwvlak.

dakkapellen

- f. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
- g. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
- h. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan 1,5 m en/of 30% van het dakvlak bedraagt, indien de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
- i. bij meerdere dakkapellen in serie de totale breedte meer dan 30% van het dakvlak bedraagt .

bouwwerken geen gebouw zijnde

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid.3.2.2 en toestaan dat:
 - a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak wordt verhoogd tot maximaal 8 m;
 - b. de bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt verhoogd tot maximaal 5 m;
3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3.4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het landschappelijke beeld;
 - b. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - c. cultuurhistorische waarden;
 - d. bezonnings situatie op aangrenzende percelen;

- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

3.5.1 Toegestaan gebruik

Niet als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt:

- a. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- b. bedrijfswoningen buiten een bouwvlak behoren uitsluitend bij de bouwvlakken waaraan ze zijn gekoppeld via de de figuur 'relatielijn';
- c. twee bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch handels- en exportbedrijf';
- d. een paardenhouderij voor het niet-bedrijfsmatig houden van maximaal 8 paarden, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- e. één niet-overdekte paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak';
- f. het verwerken en of verpakken van producten in de maanden oktober, november en december, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- g. het recreatieve nevengebruik van een bollenschuur als tennishal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch handels- en exportbedrijf' van 1 oktober tot 1 juni aan het nevengebruik ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- h. museum ter plaatse van de aanduiding museum;
- i. recreatief gebruik van gronden als vlindertuin ter plaatse van de aanduiding recreatie;
- j. nevengebruik als houtkloverij ter plaatse van de 'specifieke vorm van bedrijf – houtkloverij' ondergeschikt aan de hoofdbestemming tot een maximum oppervlakte van 800 m² , met bijbehorende houtzaag- en houtkloofactiviteiten, opslag en verkoop van hout;
- k. de uitoefening van een werkplaats en groothandel in thermometers ter plaatse van de 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats'
- l. ter plaatse van het bouwvlak, ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw ' of 'parkeerterrein' mag maximaal 100 m² gebruikt worden voor het aan particulieren te koop aanbieden van uitsluitend die agrarische producten, die op het betreffende bedrijf zijn geproduceerd;
- m. het kweken van bomen met een maximale hoogte van 1,5 m ter plaatse van de aanduiding bomenteelt;
- n. carport ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - carport;
- o. volkstuinten ter plaatse van de aanduiding volkstuint, waarbij de te verbouwen gewassen een maximale hoogte van 1,5 m mogen hebben;
- p. parkeren buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduidingen:
 - parkeerterrein,
 - "paardenhouderij,
 - 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hovenier',
 - 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats' (in thermometers).

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van het houden van dieren;
- b. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.5.1;
- c. reclame-uitingen buiten het bouwvlak;
- d. het kweken van bomen anders dan bepaald onder 3.5.1 ;
- e. parkeren van motorvoertuigen buiten het bouwvlak met uitzondering van het bepaalde in lid 3.5.1 ;
- f. motorsport;
- g. kampeerterrein of standplaats voor kampeermiddelen;
- h. stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen;
- i. wonen anders dan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;
- j. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Voorwaardelijke verplichting

Tot vorengenoemd strijdig gebruik of laten gebruiken wordt eveneens verstaan:

- k. het in gebruik hebben of laten hebben van bouwwerken ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting', indien niet uiterlijk 3 maanden na de eerste in gebruik name van de nieuwe bouwwerken de - buiten de bouwvlakken gelegen - bestaande bebouwing, op de percelen met de bestemming 'paardenhouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hovenier', is gesloopt. De eerste in gebruik name wordt mede verondersteld aangevangen te zijn 3 maanden nadat de bouw van een of beide nieuwe bouwwerken is voltooid.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen buiten het bouwvlak;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur
 - g. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van

voorzieningen waaronder beschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken.

2. Geen omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 3.6 sub 1 is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - e. betrekking hebben op het aanplanten van bomen en/of houtgewas tot een maximale hoogte van 5,0 meter, uitsluitend ten behoeve van kweek op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hovenier'
 - f. betrekking hebben op het aanleggen van verharde en onverharde wegen en paden ten behoeve van recreatief medegebruik;
 - g. betrekking hebben op het kappen, rooien en aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften daarop van toepassing zijn;
 - h. betrekking hebben op het kappen of rooien van bomen en houtgewas op gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - zichtlijn'.

3. Een omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 3.6 sub 1 wordt in ieder geval verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
 - b. bodembeschermingsgebied;
 - c. de waterhuishouding;
 - d. de agrarische bedrijfsvoering in het gebied.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- b. alsmede een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';

met daarbij behorende;

- c. groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'bedrijf' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - overkapping' is uitsluitend een overkapping toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' zijn erfafscheidingen en overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' uitgesloten;
- d. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- e. de hoogte achter de voorgevelrooilijn van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- f. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde hoger dan 2 m.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;

- d. cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- c. recreatief medegebruik;

met daarbij behorende;

- d. waterlopen en waterpartijen, wegen en paden.

5.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming de bestemming 'Bos' mogen 'bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de totale bebouwingsoppervlakte mag niet meer dan 16 m² bedragen.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' dienen de bestaande bouwwerken gehandhaafd te blijven;
- b. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen met uitzondering van bestaande bouwwerken.

5.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. natuurwaarden en/of ecologische waarden ;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. natuurwaarden en/of ecologische waarden;
- b. het landschappelijke beeld;
- c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
- d. het bebouwingsbeeld;
- e. cultuurhistorische waarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogt tot maximaal 4 m.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en kappen van bos of andere houtgewassen;
 - f. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen waaronder beschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 - g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Geen omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 5.5 sub 1 is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - e. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - g. betrekking hebben op het aanleggen van verharde en onverharde wegen en paden ten behoeve van recreatief medegebruik;
 - h. betrekking hebben op het kappen, rooien en aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften daarop van toepassing zijn.

3. Een omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 5.5 sub 1 wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden waarden van de gronden;

- b. en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering in het gebied.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuincentrum;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten van cat. 1 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m².

met daarbij behorende;

- c. groenvoorzieningen, wegen, paden en erven, parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'detailhandel' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

6.2.1 Gebouwen

- a. bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet dan 3 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde hoger dan 2 m.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 en toestaan dat de hoogte van erfafscheidingen en

lichtmasten meer bedraagt dan 2 respectievelijk 3 m.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijk beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels;
 - d. de cultuurhistorische waarden.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' 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. bedrijf t/m categorie B.
- c. niet-publieksgerichte dienstverlening;
- d. publieksgerichte dienstverlening;
- e. maatschappelijk, zoals genoemd in artikel 9.1 sub a;

met daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

monumenten en beeldbepalende gebouwen (orde 1 en 2)

- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande:
 1. indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied,
 2. goothoogte en/of bouwhoogte,
 3. nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven;

kapverplichting / plat dak

- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 60 graden.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' moet worden afgedekt met een plat dak

dakkapellen

dakkapellen in achterdakvlak

- h. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel in het achterdakvlak, indien:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en maximaal 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 niet breder is dan 2,5 m en niet meer dan 60% van de breedte van het dakvlak;
 - 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte niet meer dan 60% van de breedte van het dakvlak bedraagt.

dakkapellen in voordakvlak en zijdakvlak

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel in het voordak- of zijdakvlak, indien:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,9 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 4. de dakkapel niet breder is dan 1,5 m en niet meer dan 30% van de breedte van het dakvlak;
 - 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte niet meer dan 30% van de breedte van het dakvlak bedraagt.

7.3 Nadere eisen

- 1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen.
- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat:

plat dak en dakhelling

- a. een plat dak wordt gerealiseerd, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de aangegeven maximale goothoogte;
- b. de dakhelling wordt vergroot tot 70 graden;

dakkapellen

- c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - d. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - e. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan de in lid 7.2 aangegeven breedte van het dakvlak bedraagt, indien de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - f. bij meerdere dakkapellen in serie de totale breedte meer dan 30% van het dakvlak bedraagt.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 7.4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het landschappelijke beeld;
 - b. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - c. cultuurhistorische waarden;
 - d. bezonnings situatie op aangrenzende percelen;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

7.5.1 Toegestaan gebruik

Niet als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt:

- a. het gebruik als sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- b. het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- c. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed &, waarbij:
 - het bruto vloeroppervlak in totaal niet meer bedraagt dan 35 procent met een maximum van 50 m²,
 - het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

7.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. wonen ter plaatse van de 'aanduiding wonen uitgesloten';
- b. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- c. detailhandel;
- d. horeca.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

- d. waterlopen en waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, waterberging, bergbezinkbassins.

8.2 Bouwregels

- a. ter plaatse van de 'aanduiding brug' dient bij vernieuwing of nieuwbouw de bestaande maatvoering gehandhaafd te blijven;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogt tot maximaal 2 m.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buitenschoolse opvang, educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk;
- b. alsmede kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding kinderdagverblijf;

met daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

9.2.1 Gebouw

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag 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;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

kapverplichting

- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 15 en niet meer dan 60 graden.

dakkapellen

- h. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, indien:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;

2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
3. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,9 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
4. de dakkapel niet breder is dan 2 m en niet meer dan 30% van de breedte van het dakvlak;
5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte niet meer dan 30% van de breedte van het dakvlak bedraagt.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet dan 3 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde hoger dan 2 m.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

9.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat:
 - a. een plat dak wordt gerealiseerd, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de aangegeven maximale goothoogte;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen meer bedraagt dan 1 m;

dakkapellen

- c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
- d. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
- e. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan 2 m en/of 30% van het dakvlak bedraagt;
- f. bij meerdere dakkapellen in serie de totale breedte meer dan 30% van

het dakvlak bedraagt.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 9.2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het landschappelijke beeld;
 - b. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - c. cultuurhistorische waarden;
 - d. bezonnings situatie op aangrenzende percelen;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - a. detailhandel;
 - b. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en open landschap;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. agrarisch medegebruik als grasland
- d. recreatief en educatief medegebruik;

met daarbij behorende;

- e. natuurvriendelijke oevers, voorzieningen voor de waterhuishouding, paden.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Natuur' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. natuurwaarden en/of ecologische waarden ;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogt tot maximaal 2 m.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - a. tuinbouwgrond;
 - b. volkstuinten of het houden van paarden;
 - c. detailhandel;
 - d. parkeren van motorvoertuigen

- e. motorsport;
- f. kampeerterrein of standplaats voor kampeermiddelen.

10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

2. Geen omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 10.6 sub 1 is vereist voor:
 - a. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. werken of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - d. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - e. het aanleggen van verharde en onverharde wegen en paden ten behoeve van recreatief medegebruik;
 - f. het kappen, rooien en aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften daarop van toepassing zijn;
 - g. het kappen of rooien van bomen en houtgewas op gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - zichtlijn'.

3. Een omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 10.6 sub 1 wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden waarden van de gronden;
 - b. en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering in het gebied.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. manege ter plaatse van de aanduiding manege;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;

met daarbij behorende;

- c. groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

11.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Sport' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;

kapverplichting

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 60 graden.

11.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet dan 3 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde hoger dan 2 m.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen

onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het landschappelijke beeld;
- c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
- d. cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 12 Tuin - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwning.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

12.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3 en toestaan dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m bedraagt:
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. de cultuurhistorische waarden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

12.4.1 Toegestaan gebruik

Niet als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt:

- a. parkeren van motorvoertuigen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein.

12.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
- b. het gebruik voor detailhandel.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.4 en parkeren toestaan, indien geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 13 Tuin - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede parkeren, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 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 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. In het geval dat op de verbeelding anders is aangegeven geldt:
 - het aangegeven bebouwingspercentage of
 - het maximum aangegeven m² bebouwd oppervlak of;
 - dat uitsluitend in het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

13.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag 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,
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

13.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- a. de hoogte van overige erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet dan 2 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;

- d. cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

13.4 Afwijken van de bouwregels

kap of zadeldak op bijgebouw

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 sub c en toestaan dat de bouwhoogte van bijgebouwen 5 m mag bedragen ten behoeve van een kap of zadeldak.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. de bezonningssituatie;
 - e. de cultuurhistorische waarden.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
 - a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
 - b. parkeren ter plaatse van de aanduiding parkeren uitgesloten.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen,
- e. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende;

- f. kunstwerken, kunstobjecten, reclameuitingen.

14.2 Bouwregels

- a. ter plaatse van de 'aanduiding brug' dient bij vernieuwing of nieuwbouw de bestaande maatvoering gehandhaafd te blijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens de bepalingen van artikel 15 'Water' van toepassing;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd tot een hoogte van 6 m.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3.4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. recreatief medegebruik;

met daarbij behorende;

- e. waterstaatkundige voorzieningen;
- f. aanmeervoorzieningen;
- g. de groenvoorzieningen, natuurvriendelijke oevers.

15.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bouwhoogte

- a. ter plaatse van de 'aanduiding brug' dient bij vernieuwing of nieuwbouw de bestaande maatvoering gehandhaafd te blijven;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor zover hoger dan 1 m ten behoeve van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. het landschappelijke beeld;
- c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
- d. cultuurhistorische waarden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 en toestaan dat:
 - a. de bouwhoogte van bruggen wordt verhoogd tot maximaal 6 m.
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken worden verhoogd tot maximaal 2 m.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken:
 1. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
 2. als ligplaats voor woonschepen.

Artikel 16 Wonen

16.1 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;

met daarbij behorende;

- b. groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, tuinen, erven.

16.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

16.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. per bouwvlak mag één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 400 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-/bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot-/bouwhoogte toegestaan;

monumenten en beeldbepalende gebouwen (orde 1 en 2)

- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande:
 1. indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied,
 2. goothoogte en/of bouwhoogte,
 3. nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag 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
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- j. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 20 m² bedragen;

kapverplichting/plat dak

- k. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte' moet worden afgedekt met een kap waarvan maximum bouwhoogte 4 m bedraagt verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-/bouwhoogte' moet boven de goot worden afgedekt met een kap;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' moet worden afgedekt met een plat dak;

dakhelling

- n. de dakhelling bedraagt niet minder dan 15 en niet meer dan 45 graden, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

dakkapellen

- o. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, indien:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m 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 0,9 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 4. de dakkapel niet breder is dan 1,5 m met een maximum van 30% van het dakvlak;
 - 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, met een totale breedte van maximaal 30% van het dakvlak.

16.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

- 1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde hoger dan 2 m.

- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de nadere eisen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het landschappelijke beeld;
 - c. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - d. cultuurhistorische waarden;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

16.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 en toestaan dat:

plat dak en dakhelling

- a. een plat dak wordt gerealiseerd, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de aangegeven maximale goothoogte;
- b. de dakhelling wordt vergroot tot 60 graden;

dakkapellen

- c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - d. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - e. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan 1,5 m en/of 30% van het dakvlak bedraagt, indien de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - f. bij meerdere dakkapellen in serie de totale breedte meer dan 30% van het dakvlak bedraagt.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 en toestaan dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m bedraagt:
 3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 16.2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het landschappelijke beeld;
 - b. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - c. cultuurhistorische waarden;
 - d. bezonnings situatie op aangrenzende percelen;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

16.5.1 Toegestaan gebruik

Niet als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. een woning voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed &, waarbij:
 - het bruto vloeroppervlak in totaal niet meer bedraagt dan 35 procent met een maximum van 50 m²,
 - het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers

en maximaal 4 personen tegelijk.

16.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. detailhandel.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 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.

17.2 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 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. 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;
 - d. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 5' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.
2. Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 17.2 sub 1 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 17.2 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.

17.3 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.

17.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 sub 1, 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 het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 17.2 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 17.4 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 een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden 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.

17.6 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 17.2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 18 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- groeiplaats monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de groeiplaats van monumentale bomen.

18.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2, indien de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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 verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. plaatsvinden op het moment dat de monumentale boom niet meer aanwezig is;
 - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden van de boom.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
 - b. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt ;
 - c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - groeiplaats monumentale boom':

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
 1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
 - de boom niet meer aanwezig is;
 - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
 2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. toe te voegen voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 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 "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Vrijwaringszone - zichtlijn

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - zichtlijn' zijn, naast de andere daar voor komende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de zichtlijn als landschapsbepalend element.

21.1.1 Bouwregels

In afwijking van de andere van toepassing zijn de bestemmingen mogen geen nieuwe 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht hoger dan 2 m.

21.1.2 Afwijking van bouwregels

21.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. In aanvulling op de andere van toepassing zijnde bestemmingen is voor de volgende werken of werkzaamheden eveneens een aanlegvergunning vereist voor het aanplanten of aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte hoger dan 2 m.
2. Geen omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 21.2 sub 1 is vereist voor:
 - a. opgaande beplanting tot 5 m uitsluitend ten behoeve van kweek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hovenier';
 - b. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 22 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 in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - c. 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.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met c 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. het landschappelijke beeld;
 - d. bestaande zichtlijnen en zichtvelden zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - f. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - g. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1" te wijzigen in de bestemmingen 'Gemengd - 2', 'tuin - 2' en 'Groen', indien:

- a. binnen de bestemming Gemengd - 2 slechts één woonhuis wordt gerealiseerd, met een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m²;
- b. de maatvoering wordt aangehouden overeenkomstig bijlage 2 van de regels.

23.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 en 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduidingen 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 en 3' te wijzigen in een bouwvlak voor bedrijfsgebouwen en/of kassen, uitsluitend voor de 2 bedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw', indien:

- a. per bedrijf slechts gebruik wordt gemaakt van één van de twee wijzigingsgebieden;
- b. het huidige bouwvlak geen uitbreidingsmogelijkheden meer biedt voor bedrijfsgebouwen en/of kassen;
- c. de reeds bestaande bedrijfsbebouwing van het glastuinbouwbedrijf uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van agarische bedrijfsvoering zoals bedoeld in lid 3.1;
- d. de bedrijfseconomische noodzaak van de nieuwe bedrijfsgebouwen is aangetoond.

23.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4 en 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduidingen 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4 en 5' te wijzigen in bouwvlak voor bedrijfsgebouwen en/of teeltondersteunend glas uitsluitend voor het bestaande tuinbouwbedrijf, indien:

- a. het huidige bouwvlak van het bedoelde tuinbouwbedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer biedt voor bedrijfsgebouwen en/of teeltondersteunend glas;
- b. de reeds bestaande bedrijfsbebouwing en/of teeltondersteunend glas van het tuinbouwbedrijf uitsluitend wordt gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering als bedoeld in lid 3.1;
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de nieuwe bedrijfsgebouwen is aangetoond.

23.4 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 6

Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 6' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' zoals opgenomen in artikel 10.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 24 Overige regels

24.1 Parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

- a. het parkeren van auto's;
- b. het laden of lossen van goederen.

24.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in dat lid bedoelde "Beleidsregels parkeernormen".

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 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 indien 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, indien de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 25.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

25.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 25.1 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.

25.4 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.

25.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 25.4 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.

25.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 25.4 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.

25.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 25.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Artikel 26 Slotregel

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

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

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 te verhelpen 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 duurzaamheidsmaatregelen 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	Recreatiegebonden
	Buitengebied/natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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" worden 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 een 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 bedrijfs categorieën 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	
-		Categorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	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 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	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.	

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

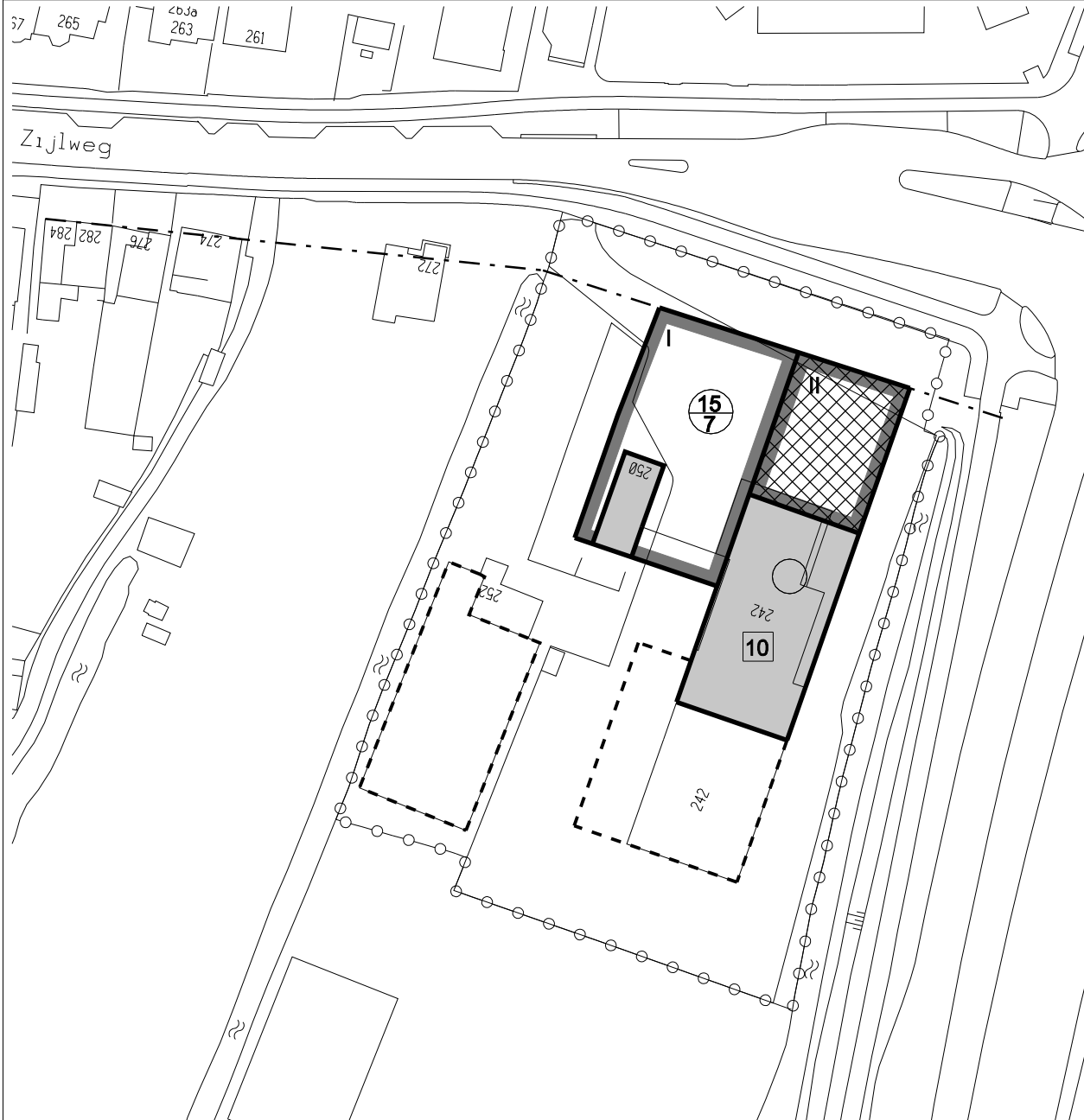
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN 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. <200m2	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- 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	Meubelstofferderijen 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 DISTRIBUTIE 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
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	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
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
64		

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
9001	rioolgemalen	B
91		

Bijlage 2 Wijzigingsgebied 1



LEGENDA



Bebouwingsgrens / bouwperceel met nummer



Bestaande bebouwing te handhaven



bestaande bebouwing te amoveren



Maximale bebouwingshoogte van 10 meter, m.u.v. 30% van het bebouwingsvlak met een maximale hoogte van 18 meter

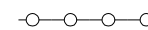
10

Maximale bebouwingshoogte in meters

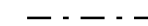
15
7

Maximale bebouwingspercentage

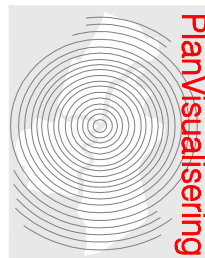
Maximale goothoogte in meters



Grens wijzigingsbevoegdheidsgebied W10



Dwingende voorgevelrooilijn



PlanVisualisering



Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.

onderwerp:

Medewerker ROW:

Bijlage 2:

M. Hoenderdos

Ruimtelijke voorwaarden

Datum: 27-10-2005

Wijzigingsbevoegdheid "W10" (art. 19)

Schaal: 1 : 1000

Tek.nr.: 805a1006

bestemmingsplan "Binnenduinrand" (ontwerp)

Bijlage 3 Kaart zichtlijnen en zichtvelden



LEGENDA

- ← - - - → Doorzicht/zichtlijn
- ● ● Bomenrij
- ~ Bosrand
- Stadsrand
- - - Rafelige stadsrand
- Grootschalige bouwclusters
- 🏰 Focuspunt met bijbehorend (vrij) zichtveld
- ||| Landschapsbeleving

