

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. K.W. Glas
Telefoon 5113544 E-mail: kglas@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2011/274
Te kopiëren: A, B, C
B & W-vergadering van 25 januari 2011

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13

DOEL: Besluiten

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

B&W

1. Het college stelt de raad voor:
 - 1) Het bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 met identificatienr BP8080001, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
 - 2) Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

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

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13

Reg.nummer: 2011/274

1. Inleiding

Aanleiding:

Voor Marcelisvaartpad 13 te Haarlem is het initiatief genomen voor nieuwbouw van een woning ter vervanging van de helft van een ensemble. Het te vervangen woonhuis uit de 18^e eeuw vormt een bouwkundig geheel met het buurhuis van nummer 15, vroeger in gebruik als landarbeiderswoning behorende bij het landgoed Elswout. De bestaande woning is in feite niet meer op een redelijke wijze op te waarderen tot een moderne woning. Daarom is een sloopvergunning aangevraagd en verstrekt om een vervangende woning binnen het bouwvlak op te richten.

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

Procesverloop

Het college heeft op 7 september 2010 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 15 oktober 2010 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 met identificatienr BP8080001, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

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

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

1.2 De ontwikkeling sluit aan bij de geldende ruimtelijke kaders van het gebied.

Het Marcelisvaartpad 13 ligt in het bestemmingplan Binnenduinrand. Het bouwplan blijft zoveel mogelijk binnen de kaders van dit op 5 juli 2007 door de raad vastgestelde bestemmingsplan. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat geen

woningen aan het gebied worden toegevoegd. De huidige woning verliest haar woonfunctie en wordt een bijgebouw.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

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

1.4 De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

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

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

Toelichting: Paragraaf 3.2 is aangepast aan het actuele provinciaal beleid.

Verbeelding: Het bouwvlak van Tuin-2 is verkleind.

Planregels: Tuin-2 is omgezet naar Tuin-3.

1.5 De sloopvergunning is nog steeds van kracht.

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

2.1 Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.

Met de ontwikkelaars is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en de VROM-inspecteur gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt

tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.haarlem.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:
 - o indien zij een zienswijze bij de raad hebben ingediend;
 - o tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. wijzigingsoverzicht;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 met nr. BP8080001 (ter inzage).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 met identificatienr BP8080001, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE A: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 heeft ter inzage gelegen van 15 oktober 2010 tot en met 25 november 2010.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage.

Ontvangen zienswijzen:



1. Zienswijzen

A. Strijd met een goede ruimtelijke ordening					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De initiatiefnemers wonen al jaren aan het Marcelisvaartpad 13. Zij wisten ten tijde van de aankoop van het Marcelisvaartpad 13, net als iedereen, dat toentertijd vigerende bestemmingsplan het niet toe liet om na de sloop van de bestaande woning, ter plaatse een nieuwe woning op te richten. In dit bestemmingsplan was immers bepaald dat na sloop van de bestaande woning, deze aan de woonbestemming werd onttrokken. Het onttrekken van de woonbestemming had tot doel om het gebied ruimtelijker te maken en om uiteindelijk de gronden weer terug te brengen naar c.q. geschikt te maken voor	De stelling dat onder het destijds geldende bestemmingsplan ‘Tuinbouwgebied’ na sloop geen woning mocht worden gerealiseerd is niet juist. Het perceel had de bestemming ‘wonen’ met als eindbestemming ‘agrarisch gebied’. In artikel 5 van de voorschriften was bepaald dat indien de gewenste eindbestemming was gerealiseerd de voorgaande bestemming kwam te vervallen. Het slopen van een woning kan niet worden gelijk gesteld aan het realiseren van de bestemming ‘agrarisch gebied’. Er is geen bepaling opgenomen die herbouw van een woning verbiedt. De aankoop van de woning door aanvragers dateert van begin 2008. Het bestemmingsplan Binnenduinrand was,	-	-	-

	tuinbouwgronden.	hoewel nog niet vigerend, op dat moment al door de raad vastgesteld. Ook in dit bestemmingsplan is geen sprake van een bepaling die het verbiedt na sloop van de bestaande woning, ter plaatse een nieuwe woning op te richten. In dat opzicht heeft zich dus geen beleidswijziging voorgedaan tussen de twee opvolgende bestemmingsplannen.			
2.	Ook ingevolge het thans nog vigerende bestemmingsplan Binnenduinrand- dat in 2007 door uw gemeenteraad is vastgesteld en in zoverre nog actueel is- is op onderhavig perceel geen verdichting toegestaan.	In het voorstel is geen sprake van verdichting maar van een uitruil. Het bebouwde oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie niet toe. De inhoud van de nieuwe woning mag net als in de voorgaande bestemmingsplannen niet meer dan 400 m ³ bedragen.	-	-	-
3.	Ondanks dat de initiatiefnemers- reeds ten tijde van de aankoop- met bovenstaande bekend waren is uw gemeenteraad thans bereid om mee te werken aan een verdichting van open landelijk gebied door ter plaatse nieuwbouw mogelijk te maken. Hieraan wordt ten grondslag gelegd de slechte bouwtechnische en woon-technische staat van de bestaande woning. Opwaardering naar hedendaagse normen zouden- zo volgt uit de toelichting van het bestemmingsplan- onevenredige kosten met zich meebrengen. Nog los van het feit dat uit de toelichting geenszins inzicht wordt gegeven wat de daadwerkelijke staat is van de bestaande woning en welke kosten deze 'opwaardering' met zich zou brengen, laat staan dat voor de stichtingen vast staat dat deze kosten onevenredig zouden zijn, geldt dat de initiatiefnemer- zoals ook uit vorenstaande blijkt- reeds ten tijde van de aankoop wisten aanvragers dat renovatie van de bestaande woning ingevolge het toentertijd vigerende bestemmingsplan de enige oplossing was om	Het aanvankelijke plan van de aanvragers was om op bestaande bouwvlak een nieuwe woning te realiseren, hetgeen is toegestaan binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Renovatie van de bestaande woning is dus niet de enige mogelijkheid om een hedendaagse woning te maken. Het staat daarnaast eenieder vrij de raad te verzoeken mee te werken aan een wijziging van de geldende planologische regeling. Het standpunt van de stichtingen over kostenramingen e.d. neemt de gemeente voor kennisgeving aan.	-	-	-

	hiervan een hedendaagse woning te maken. Dat dit beperkingen met zich meebracht was bekend. Dit heeft de initiatiefnemers evenwel niet weerhouden van de aankoop van de bestaande woning af te zien. Bij aankoop van een dergelijk pand zou het verstandig zijn geweest om een kostenraming te maken voor de renovatie om te bepalen of aankoop van de woning nog steeds mogelijk en zinvol was. Nu de woning is gekocht, gaan de stichtingen ervan uit dat de renovatiekosten binnen het financiële plaatje viel van de initiatiefnemer.				
4.	Het overtuigt dan ook niet dat uw gemeenteraad ondanks dit gegeven, op deze grondslag thans wenst mee te werken aan onderhavige ontwikkeling. Temeer nu hierdoor –zonder nadere motivering- een verdere en ontoelaatbare verdichting in het Tuinbouwgebied ontstaat. De stichtingen stellen zich dan ook op het standpunt dat het meewerken aan dit initiatief in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	De gemeente kon op grond van de bepalingen in de Woningwet de aangevraagde sloopvergunning voor de woning niet weigeren. De gemeente heeft begin 2008 de woning op de conceptmonumentenlijst gezet met als doel te onderzoeken of het pand uiteindelijk als gemeentelijk monument dient te worden aangewezen. Sloop doorkruist uiteraard dit voornemen. Om die reden heeft het college met instemming van de raad naar een oplossing gezocht die leidt tot behoud van het conceptmonument, perspectief biedt voor de aanvragers en recht doet aan de ruimtelijke belangen van het gebied. Dit bestemmingsplan is onderdeel van deze oplossing. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan Binnenduinrand. Er is onzes inziens dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.	-	-	-

B. Gemeentelijk monument					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	In dezen is voorts van belang dat de bestaande woning karakteristieke waarde bezit. Deze karakteristieke waarde is tevens de gemeente	In de B&W nota ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 (kenmerk 2010/309030) staat onder argumenten bij punt 1.6 het volgende; “1.6 De	-	-	-

	opgevalen. Om deze reden bestaat het voornemen om het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit is evenwel door voor de stichtingen om onbekende reden nog steeds niet gebeurd- ondanks dat er een indicatie is afgegeven door de gemeente voor eind 2009/begin 2010. De woning staat op de zogeheten conceptmonumentenlijst.	<i>sloopvergunning is nog steeds van kracht. Indien de initiatiefnemers niet via een herziening van het bestemmingsplan een nieuwe woning kunnen realiseren overwegen zij alsnog van de sloopvergunning gebruik te maken. Vanuit de gemeente is toegezegd de sloopvergunning niet in te trekken en de aanwijzing als gemeentelijk monument uit te stellen totdat er onherroepelijk is beslist op de bestemmingsplanwijziging.</i>" De aanwijzing van de woning als gemeentelijk monument valt verder buiten deze procedure.			
2.	In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf besteed aan een bouwhistorische analyse. Deze analyse is uitgevoerd door een extern bureau welke een onafhankelijk advies heeft afgegeven met betrekking tot deze locatie en de directe omgeving. De omschrijving is summier, maar laat aan duidelijkheid niets te wensen over ten aanzien van de monumentale waarde van het bestaande woningen en de situationele- en ensemblewaarde van de directe omgeving. Het mag dan ook duidelijk zijn dat een nieuwe woning, zoals thans voorgestaan, hier afbreuk aan doet. De situationele- en ensemble waarde zal hierdoor totaal verloren gaan. Dit wordt door uw gemeenteraad miskend. Het enkele feit dat is voorgesteld om zoveel mogelijk te bouwen conform de bouwstijl van nr 13 en 15, wat hier verder ook van zij, doet aan het vorenstaande niet af. Van een win-winsituatie, zoals in de toelichting staat vermeld, is geenszins sprake. Ook gelet hierop is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	In de omschrijving wordt de situationele en ensemblewaarde van de bestaande woningen beschreven. Met de situationele waarde van de woningen wordt de aanwezigheid van arbeiderswoningen op het voormalig grondgebied van Landgoed Elswout bedoeld. Het feit dat de woningen nog steeds bestaan, vertelt de geschiedenis van het landgoed en haar bewoners. De situationele waarde wordt behouden, wanneer de arbeiderswoningen blijven bestaan. Het bouwen van een nieuwe woning op enige afstand doet dus aan de situationele waarde geen afbreuk. De situationele waarde wordt zelfs versterkt doordat bestaande aanbouwen aan de arbeiderswoningen worden gesloopt en ze daarmee zichtbaarder in het landschap komen te staan. De ensemblewaarde heeft betrekking op het feit dat de arbeiderswoningen ooit gezamenlijk ontworpen en gebouwd zijn. Door aan en uitbouwen te slopen, zoals wordt gesteld in het bestemmingsplan, wordt deze ensemblewaarde weer duidelijker zichtbaar. Het bouwen van een nieuwe woning maakt het slopen van oude bijgebouwen mogelijk. Er is bewust voor gekozen om de nieuw te bouwen woning enige afstand te geven van de bestaande arbeiderswoningen. Wanneer deze solitair in het landschap staan, wordt hun kwaliteit beter	-	-	-

		zichtbaar.			
--	--	------------	--	--	--

C. Behoud gebouw					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het behouden van het karakteristiek gebouw verdient de voorkeur boven sloop van deze bijzondere eenheid. Echter, in de thans gekozen opzet is geen sprake van behoud van het gebouw. Dit wordt als volgt toegelicht. De bestaande woning is wegbestemd en thans bestemt al “Tuinen 2”. Het gebouw is in deze nieuwe opzet als bijgebouw aangemerkt. Kennelijk is het de bedoeling dat het bijgebouw de functie van schuur op zich gaat nemen. Nog los van het feit dat het gebouw niet geschikt is voor het voorgestane nieuwe gebruik (het is immers een bestaande woning en geen schuur), zal als gevolg van de bestemmings- en functiewijziging het gebouw in verval raken en uiteindelijk ten onder gaan. Aan een schuur zal immers minder onderhoud worden geplaagd dan aan een woning. Bovendien zal het gebouw niet langer worden verwarmd, waardoor de staat van het gebouw nog sneller – met alle gevolgen van dien – in verval raken. Dit zal ook zo zijn gevolgen hebben voor nummer 15. Deze woningen hebben een gedeelde hoofddragconstructie. Het wegvallen van een woning betekent feitelijk dus het wegvallen van beide woningen. Van behoud is kortom geen sprake. Ook gelet hierop is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijk ordening.	Er zijn de gemeente geen belemmeringen bekend die maken dat de huidige woning niet als bijgebouw zou kunnen functioneren. Door het (verplicht) afbreken van de niet-monumentale delen, waaronder het gedeelte waar de badkamer is gesitueerd, blijft een klein pand over dat daar prima geschikt voor is. De redenering dat als gevolg van de functiewijziging het gebouw in verval raakt, omdat immers minder onderhoud aan een bijgebouw wordt gepleegd, wat zou worden versneld door het niet verwarmen van het bijgebouw en daarmee onafwendbaar leidt tot het wegvallen van zowel nr 13 als nr 15, berust louter op veronderstellingen die weinig aannemelijk zijn. De eigenaars hebben inmiddels het nodige herstelwerk verricht, waaronder het volledige dak, de keukenvloer, en schilderwerk. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd met advies van de Monumentenwacht, n.a.v. het Monumentenwachtrapport. Voor de restauratie van de voorgevel, schoorsteen en voor- en achterkozijn liggen de offertes inmiddels klaar. Indien de woning de gemeentelijke monumentale status verkrijgt, wordt het gebouw tevens beschermd door de daartoe strekkende bepalingen van de Monumentenverordening.	-	-	-

D	Motivering
----------	-------------------

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	In aanvulling daarop geldt nog het volgende. In de stukken behorende bij het collegebesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan staat naar onze mening een innerlijke tegenstrijdigheid (1.6). Het college heeft voor het pand Marcelisvaartpad 13 een sloopvergunning verleend. Tegelijkertijd heeft de gemeente de intentie het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument, omdat er hoge monumentenwaarde aan toe te kennen zijn die bescherming behoeven. De uiteindelijke keuze van de gemeente voor het een (dat zal een intrekking van de sloopvergunning moeten zijn) of het ander (aanwijzen tot gemeentelijk monument) wordt afhankelijk gesteld van het al dan niet onherroepelijk worden van deze bestemmingsplanherziening. Dat lijkt ons geen juiste motivering voor deze planherziening. Het pand heeft monumentale waarde of niet. Dit zou niet afhankelijk gesteld moeten worden van een planologische procedure. Naar onze mening staat niets in de weg aan het op dit moment intrekken van de sloopvergunning door het college. Alleen op die manier – en in combinatie met een adequate bestemming zoals “wonen” – zal de monumentale waarden van Marcelisvaartpad 13 serieus worden genomen.	Het college kan een pand als gemeentelijk monument aanwijzen. Het dus is een bevoegdheid. Hierbij dienen alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen te worden, dus ook die van de eigenaars. Nu de gemeente gezamenlijk met de eigenaars gezocht heeft naar een oplossing, acht de gemeente het niet redelijk de rechten van eigenaars op voorhand in te perken. Indien onverhoeds het bestemmingsplan niet onherroepelijk zou worden, zouden zij slechter af zijn dan indien zij van de sloopvergunning gebruik hadden gemaakt. Dit acht de gemeente niet redelijk en billijk. Besluitvorming over sloopvergunningen en aanwijzing tot gemeentelijk monument vallen verder buiten deze procedure.	-	-	-

E Privacy, zicht en waarde.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Daar komt bij dat de nieuw te bouwen woning thans blijkens de plankaart dusdanig is	Het betreft hier de woning Marcelisvaartpad 15 B. Deze woning is met zijn achterzijde gericht naar het perceel	-	-	-

	gesitueerd dat de woning achter nr. 13 wordt 'ingebouwd'. De nieuwe woning komt hier pal voor te staan. Hieraan wordt in de toelichting ten onrechte geen aandacht aan besteed. Van een belangafweging is dan ook geen sprake (geweest). Daardoor is miskend dat het zicht vanuit deze woning ernstig zal worden belemmerd, de waarde van deze woning zal verminderen en ook is de privacy in het geding. Gelet hierop kan niet langer gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat. Ook gelet hierop is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijk ordening.	van nr. 13. Het uitzicht van nr. 15 B op de begane grond wordt nu door de aanwezige schuur geblokkeerd. In het achterdakvlak zijn twee kleine dakkapellen aangebracht. De afstand tussen nr 15 B en het nieuwe bouwvlak bedraagt acht meter. Het uitzicht vanuit de dakkapellen, met name de meest zuidelijke, zal inderdaad in enige mate beperkt worden. Dit zal zich niet in die mate voordoen, noch een vermeende aantasting van privacy of waardedaling inhouden, dat sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.			
--	---	---	--	--	--

F. Precedentwerking					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Voorts gaat uw gemeenteraad eraan voorbij dat door het meewerken aan onderhavig initiatief precedentwerking ontstaat voor andere grondeigenaren in het gebied. Als dit wordt toegestaan zal mogelijk heel het westelijk tuinbouwgebied zijn kassen willen gaan slopen om zodoende ter plaatse woningbouw mogelijk te maken. Uit het bestemmingsplan blijkt immers dat voor de omvang van de nieuwe functie "wonen" (de grootte van het bebouwingsvlak) de oppervlakte van te slopen bestaande bebouwing met een andere bestemming dan "wonen" als uitgangspunt wordt genomen.	Het uitgangspunt is zo dicht mogelijk te blijven bij de ruimtelijke kaders zoals opgenomen in bestemmingsplan Binnenduinrand. Hierbij worden geen woningen toegevoegd en is ruim aandacht voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op het geldend ruimtelijk beleid en onder afweging van de betrokken belangen, achten wij deze ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	-	-	-

G Strijd met geldend bestemmingsplan.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels

1.	Tenslotte merken wij op dat met het toestaan van nieuwe extra bebouwing in de vorm van (nog een) woning in strijd wordt gehandeld met het uitgangspunt van het geldende bestemmingsplan dat geen extra woningen mogen worden toegevoegd in de gewenste openheid van het landelijk gebied. Extra woningen leiden immers niet alleen tot extra bebouwing – en dus tot verdichting – maar ook tot extra verkeersbewegingen.	Het beleid om geen woningen toe te voegen heeft als doel het tegengaan van verstedelijking van het gebied. Zoals al eerder onder F 1. is gesteld wordt er geen extra woning toegevoegd, maar is sprake van vervangende woonruimte. Om die reden neemt het aantal verkeersbewegingen ook niet toe.	-	-	-
----	--	---	---	---	---

H Handhaving.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	In reactie op onze inspraakreactie stelt het college zich op het standpunt dat in de anterieure overeenkomst met de aanvragers is vastgelegd dat de aanbouwen en overige opstallen gesloopt moeten worden. Echter, afgezien van het feit dat wij die overeenkomst niet kennen en daarin ook geen partij zijn, achten wij het zeer twijfelachtig of de gemeente daadwerkelijk zal toezien op naleving van de overeenkomst op dit punt. Behalve door het college te vragen handhavend op te treden, kunnen wij hierop geen invloed uitoefenen. Omdat het college in het verleden nooit eerder aanstalten heeft gemaakt de bedoelde illegale aanbouwen en overige opstallen te (laten) verwijderen middels een handhavingsactie, betwijfelen wij ten eerste of deze bebouwing daadwerkelijk zal verdwijnen.	Niet alleen wordt de sloopvoorwaarde gewaarborgd door een bindende overeenkomst, maar het college zal in de vergunning, als deze wordt verleend, een sloopvoorwaarde opnemen. Wat handhaving betreft is een project in dit gebied speerpunt van beleid. Dit is opgenomen in het raadsbesluit Handhavingsprogramma 2009-2013. Op basis van het bestemmingsplan Binnenduinrand is inmiddels daadwerkelijk opgetreden tegen diverse illegale bouwwerken en situaties van illegaal gebruik. Er zijn handhavingsbesluiten genomen die de overtreders hebben gedwongen een einde te maken aan de overtredingen. Niet aan alle illegale situaties is nog een eind gekomen omdat het project gefaseerd wordt uitgevoerd. Dit bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 sluit goed aan bij het bestemmingsplan Binnenduinrand en zal een net zo'n solide basis vormen voor de handhaving indien nodig.	-	-	-

Plankaart en regels

I Algemeen.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De tekst van het bestemmingsplan is niet aangepast aan de Wabo	De gemeente Haarlem heeft recent haar standaard bestemmingsregels aangepast aan de Wabo aan de hand van de werkafpraak SVBP van Geonovum. (http://www.geonovum.nl/dossiers/rostandaarden/standaard/werkafspraken) Hetzelfde geldt voor de regels van Marcelisvaartpad 13.	-	-	-
2.	Ook is het beschreven provinciale beleidskader onjuist en niet aangepast aan de laatste stand van zaken met betrekking tot het geldende planologische regime. Zo hebben provinciale staten op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord Holland 2040 en de nieuwe Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie vastgesteld. Op 1 november 2010 zijn beide documenten gepubliceerd en te vinden op RO-online. Daarmee is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie in werking getreden. De toelichting op het bestemmingsplan dient hiermee in overeenstemming te worden gebracht.	Ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan waren beide documenten nog niet gepubliceerd. De toelichting is hierop aangepast.	Ja	-	-

J bebouwingsvlak.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Nu de open structuur van het gebied moet worden behouden, kan en mag er geen toename zijn van het aantal vierkante meters met de bestemming “wonen”. Thans wordt als uitgangspunt genomen een bebouwingsvlak van	De gemeente deelt het standpunt van de stichtingen niet. Voor behoud van de openstructuur is van belang dat het totaal aantal vierkante meters niet toeneemt. Dit is in casu het geval. Daarnaast speelt het belang van de aanvragers om een woning te kunnen bouwen die	-	-	-

	100 m2. Tot dit aantal vierkante meters is gekomen door het optellen (en afronden) van de bestaande wegbestemde schuren. Dit ten onrechte. Voor de omvang van het nieuwe bebouwingsvlak dient het bestaande bebouwingsvlak waarop thans nog de bestemming “wonen” rust als uitgangspunt te worden genomen. De plankaart doet echter vermoeden dat het bebouwingsvlak met de bestemming “wonen” aanzienlijk groter is dan het huidige bebouwingsvlak “wonen”. De stichtingen verzoeken uw gemeenteraad om het bestaande bebouwingsvlak als uitgangspunt te nemen voor het toegestane aantal vierkante meters voor het bebouwingsvlak met de bestemming “wonen” en het bebouwingsvlak op de plankaart conform aan te passen.	voldoet aan de hedendaagse normen. De woning mag, net als in BP Binnenduinrand, een maximale inhoud hebben van 400 m³.			
--	--	--	--	--	--

K artikel 3 Tuin - 1.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	In de regel ontbreekt ten onrechte de bepaling dat maximaal 8% mag worden bebouwd. Dit is in het vigerende bestemmingsplan wel bepaald (art 13 lid 3, sub c onder 3). Hierdoor wordt voorkomen dat de gronden met de bestemming worden volgebouwd met ‘andere bouwwerken’, zoals kennels, rennen etc. Gelet hierop dient deze regel, conform het vorenstaande, te worden aangepast.	In artikel 13 Tuin van het BP Binnenduinrand wordt onderscheid gemaakt tussen T, Tb1 en Tb2. Onder de huidige systematiek zijn dit Tuin-1, 2 en 3. De 8% regeling is van toepassing op bijgebouwen in TB1 (= Tuin-2). In Tuin-1 zijn geen bijgebouwen toegestaan. De regeling is hier dus niet van toepassing. Er wordt wel een maximum bebouwingspercentage opgenomen (zie verder ambtshalve wijzigingen onder regels)	-	-	-

L artikel 4 Tuin - 2			
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing

			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De bestaande woning is in het bestemmingsplan wegbestemd. De nieuwe bestemming is “Tuin 2”. Het gebouw wordt thans gekarakteriseerd als bijgebouw. Hieruit blijkt dat het bestaand gebruik onder gebruiksovergangsrecht van artikel 11 is gebracht. Doordat geen persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen valt niet uit te sluiten dat het gebruik als woning al dan niet door derden wordt voortgezet. De initiatiefnemers kunnen nu dus ofwel de huidige woning ofwel de nog te realiseren woning verkopen en/of verhuren. Hieraan staat het overgangsrecht niet in de weg en hiertegen kan dus niet handhavend opgetreden worden. Dit moet voorkomen worden. Dit standpunt wordt ook door uw raad gedeeld, omdat de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan Binnenduinrand is, dat geen woningen aan het gebied worden toegevoegd. De regels van dit bestemmingsplan geven onvoldoende uitvoering aan dit standpunt. Het bestemmingsplan is er immers op gericht om dit gebruik binnen de planperiode te doen eindigen. Om een ongewenste toename van het aantal woningen in het bestaande gebied te voorkomen, dient alsnog persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan te worden opgenomen.	Het in het bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht is op grond van de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro dwingendrechtelijk voorgeschreven. Het persoonsgebonden overgangsrecht genoemd in artikel 3.2.3 Bro vormt hierop een uitzondering. Deze bepaling biedt echter geen oplossing voor wat de stichtingen beogen. Artikel 3.2.3 Bro kan slechts toegepast worden indien het overgangsrecht van 3.2.2 Bro voor de aanvragers leidt tot onbillijkheid, hetgeen niet het geval. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de huidige woning een bergingfunctie krijgt. Daarnaast is bepaald dat de niet-monumentale aanbouwen (en overige opstallen), waaronder de badkamer, binnen 12 maanden nadat de bouw is gestart gesloopt moeten worden. Aan het niet nakomen van deze verplichting is een boeteclausule verbonden. In het bestemmingsplan is de huidige woning overeenkomstig het doel van de herziening wegbestemd. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat er geen situatie ontstaat dat er sprake is van woningtoevoeging in plaats van vervanging. Tuin-2 is gewijzigd in Tuin-3. (zie verder onder ambtshalve wijzigingen)	-	-	-
2.	Tevens wordt er de mogelijkheid gegeven om de kapconstructie aan te passen naar andere bouwvolumen. Dit dient concreet geformuleerd te worden conform de kapconstructie aangezien de bedoeling is dat dit bouwwerk blijft bestaan en niet dat het alsnog gesloopt en herbouwd	De bouwregels voor een kap zijn één op één overgenomen van het nu nog geldend bestemmingsplan Binnenduinrand. Voor zover aan het pand de gemeentelijke status wordt toegekend gaat daar ook een beschermende werking vanuit.	-	-	-

	wordt dan wel aangepast gaat worden.				
--	--------------------------------------	--	--	--	--

M artikel 5 Water					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	In artikel 5.1 onder d van de regels staat ten onrechte vermeld dat de gronden bestemd als water tevens bestemd zijn voor groenvoorzieningen. Deze aanduiding past niet bij de bestemming “water”. Hierdoor wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het water zou mogen worden gedempt ten behoeve van een groenvoorziening. Niet valt in te zien waarom de gronden tevens bestemd zouden moeten worden voor groenvoorziening. In het bestemmingsplan Binnenduinrand ontbreekt ook een dergelijke nadere bestemming. Gelet op het vorenstaande dient artikel 5.1 onder d van de regels te worden geschrapt.	Deze nevenbestemming is ondergeschikt aan de hoofdbestemming Water. Het ziet toe op de walkant die geheel of ten dele onder de bestemming water kan vallen. Watergangen, dus ook het dempen daarvan, worden gereguleerd door de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.	-	-	-

N artikel 6 Wonen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Op blz. 9 van de toelichting wordt aangegeven waar een woning aan moet voldoen in het vigerende bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan wordt echter – zonder nadere toelichting of motivering – afgeweken van de uitgangspunten zoals vervat in het bestemmingsplan Binnenduinrand. Dit ten onrechte. Zo is wederom zonder nadere toelichting – voor de kap bepaald dat de maximale bebouwingshoogte 5 meter mag	In haar reactie op het conceptontwerp heeft de stichting WTGH deze opmerking reeds gemaakt. Ons antwoord luidt wederom als volgt. In het Westelijk Tuinbouwgebied staat een veelheid aan bebouwing. Van de meer ‘traditionele’ bebouwing, tuinderswoningen, landbouwbedrijven, is de hoogte van goot en nok wisselend. Ook de dakhelling varieert. Bouwhoogte en dakhelling zijn altijd een uitkomst geweest van het individuele ontwerp. De nieuwe woning wordt met hedendaagse eisen aan wooncomfort ontworpen. Ook	-	-	-

	bedragen. Thans is deze bebouwingshoogte bepaald op 4 meter. Voorts wijzigt wederom zonder toelichting de dakhelling van niet meer dan 45 graden naar maximaal 55 graden. Gelet op het feit dat er geen verschillen met de reeds bestaande bebouwing in de directe omgeving dienen voornoemde regels te worden gewijzigd in overeenstemming met de huidige voorschriften.	wordt de woning breder dan de bestaande woning. De dakgoot ligt op 3,50, wat, met de gekozen dakhelling, op een totale bouwhoogte van 8,50 meter uitkomt- ergo, een (kap)bebouwingshoogte van 5 meter. Dit is dus een resultaat van de (iets) hogere goothoogte, de gekozen hellingshoek en de bredere basis voor de kap. Dat is alleszins acceptabel binnen de range van dakvormen en -hoogten die in de omgeving voorkomen. Het ontwerp is bovendien van een behoorlijke kwaliteit: in het voor-overleg met de Welstandscommissie (ARK) is dan ook positief gereageerd. Conclusie is dan ook dat de gewenste (kap)bebouwingshoogte van 5 meter op deze locatie alleszins aanvaardbaar is.			
2.	Voorts ontbreekt in artikel 6 van de regels ten onrechte een regeling ten aanzien van aan- en uitbouwen. Dit dient alsnog in de regels te worden opgenomen.	Het bouwen van aanbouwen is op deze plek stedenbouwkundig niet gewenst. Aan- en uitbouwen zorgen ervoor dat het ruimtelijke beeld van woningen in het groen worden aangetast.	-	-	-

O Gelegenheidsplanologie					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente zich met dit bestemmingsplan inlaat met gelegenheidsplanologie. Het bestemmingsplan Binnenduinrand is pas 3 jaar oud en zou om die reden toch nog een actueel planologisch kader moeten vormen met een visie op het gebied. Meewerken aan dit postzegelbestemmingsplan heeft naar ons idee het individuele belang van de aanvrager aanzienlijk zwaarder heeft gewogen dan het algemeen belang tot behoud van het open gebied, een belang dat uw gemeente toch ook ter harte gaat?	De gemeente heeft zorgvuldig alle betrokken belangen tegen elkaar afgewogen. Hierbij heeft het individuele belang van de aanvragers niet onevenredig zwaarder gewogen dan het belang om het gebied open te houden. Temeer daar, zoals al meermaals betoogd is, het bebouwde oppervlak gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie. De gemeente deelt de mening van de stichtingen daarom ook niet.	-	-	-

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting					
Nr.			Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Provinciaal beleid	Paragraaf 3.2 is aangepast aan het actuele provinciaal beleid	Ja	-	-

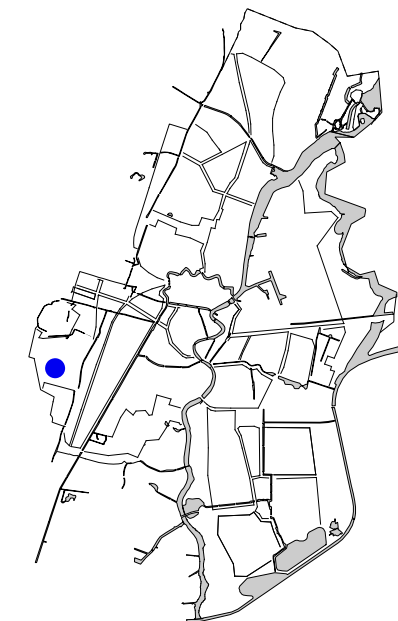
Verbeelding					
Nr.			Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Tuin-3	De bestemming Tuin-2 is veranderd in Tuin-3	-	-	-
2.	Bouwvlak Tuin-3	Het bouwvlak in Tuin-3 is aangepast, zodat alleen het conceptmonument positief is bestemd..		Ja	

Regels					
Nr.			Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Wabo	De regels zijn redactioneel aangepast aan de terminologie van de Wabo	-	-	Ja
2.	Artikel 3 Tuin-1	Lid 1sub c toegevoegd waarbij bijbehorende voorzieningen worden benoemd.			Ja
3.	Artikel 3 Tuin-1	Aan de bouwregels een maximaal bebouwingspercentage toegevoegd voor andere bouwwerken, om de openheid van het gebied te behouden.			Ja
2.	Artikel 4 Tuin-2	In de door de gemeente gehanteerde systematiek mag Tuin-2 slechts gedeeltelijk worden bebouwd. Tuin-3 mag volledig worden bebouwd, hetgeen in casu het geval is.			Ja
3.	Artikel 6 Wonen	In lid 2 eerste zin is “aan- en uitbouwen”geschrapt. Er waren voor aan- en uitbouwen geen bouwregels opgenomen. Aan- en uitbouwen worden niet gewenst			Ja

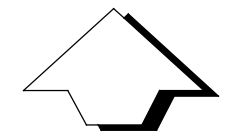
		geacht (zie antwoord onder N2).			
--	--	---------------------------------	--	--	--



- Plangebied
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen
- Art. 03 T-1 Tuin 1
- Art. 04 T-3 Tuin 3
- Art. 05 WA Water
- Art. 06 W Wonen
- Dubbelbestemmingen
- Art. 07 WR-A4 Waarde - Archeologie 4
- Funcctieaanduidingen
- (p) parkeerterrein
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
- (A) maximale goothoogte (m)
- Topografie
- topografische ondergrond
- kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :
Marcelisvaartpad 13

Haarlem

planfase :	vastgesteld	besluitdatum :	besluitnummer :
datum :	22-12-2010	projectleider :	IMRO-idn :
schaal :	1 : 500	K. Glas	NL.IMRO.0392.BP8080001-0003
formaat :	A3	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm :	2008	M. Hoenderdos	H. van der Straaten

Marcelisvaartpad 13

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Geldende planologische regelingen	6
1.5 Bestemmingsplanprocedure	7
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Gewenste ontwikkeling	9
2.3 Het bouwplan	9
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.4 Beeldkwaliteit	12
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Bodem en grondwater	15
4.2 Geluid	15
4.3 Waterparagraaf	15
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	17
4.6 Ecologie	18
4.7 Duurzaamheid en energie	20
4.8 Externe veiligheid	21
4.9 Kabels en leidingen	21
4.10 Verkeersaspecten	21
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	23
5.1 Inleidende regels	23
5.2 Bestemmingsregels	23
5.3 Algemene regels	24
5.4 Overgangs- en slotregels	24
5.5 Hoofdpzet verbeelding	25
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	27
6.1 Resultaten participatie	27
6.2 Uitkomst watertoets	27
6.3 Uitkomsten overleg	28
6.4 Economische uitvoerbaarheid	28
6.5 Handhaving	28
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	31
Bijlage 1 Reactie Stichting Westelijk Tuinbouwgebied	33
Bijlage 2 Wateradvies	39
Regels	45

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Tuin - 1	57
Artikel 4	Tuin - 3	59
Artikel 5	Water	61
Artikel 6	Wonen	63
Artikel 7	Waarde - Archeologie	65
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 8	Antidubbelregel	69
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 10	Overgangsrecht	73
Artikel 11	Slotregel	75

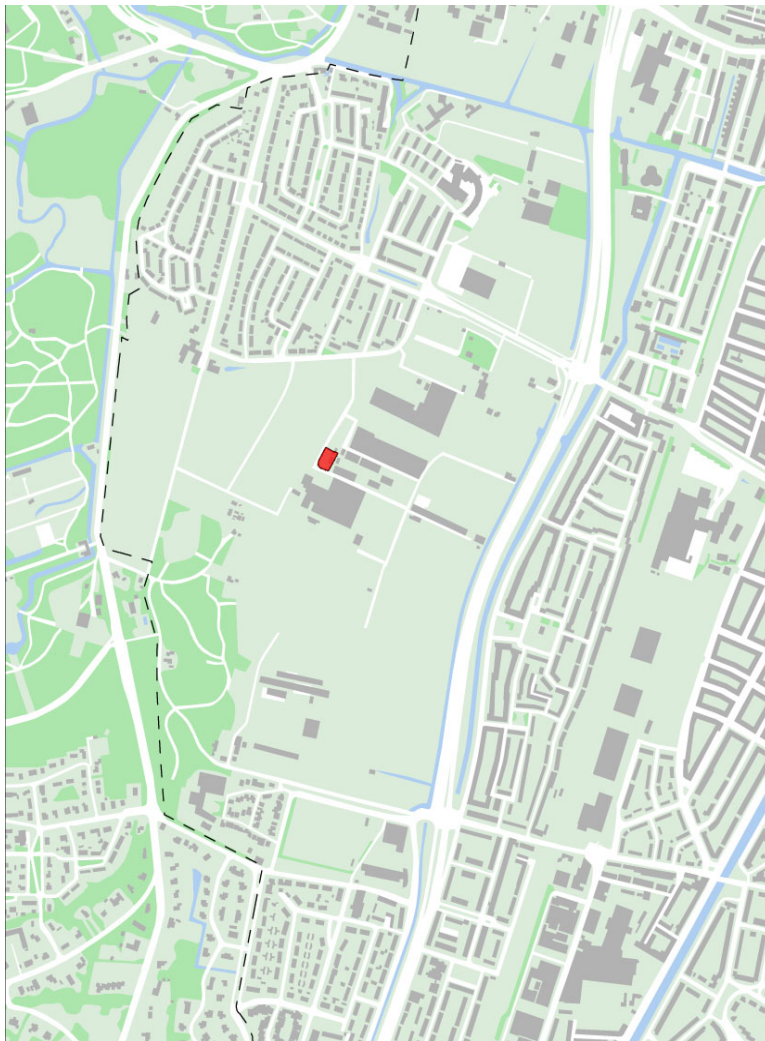
bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem in het Westelijk Tuinbouwgebied. Hier geldt het bestemmingsplan Binnenduinrand. Het gebied kan worden opgedeeld in drie plandelen. De planlocatie ligt in plandeel Midden, tussen de Vlaamseweg en de Marcelisvaart. Dit plandeel kenmerkt zich door het relatief ruime verkavelingspatroon en door de grootste breedtewerking tussen stad en Elswout. In het hart van dit plandeel bevindt zich een bebouwingscluster bestaande uit (rol)kassen, bedrijfsruimten en enkele bedrijfswoningen. Het perceel ligt op de westflank van de bebouwingscluster aan het Marcelisvaartpad.



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor de locatie Marcelisvaartpad 13 te Haarlem is het initiatief genomen voor het ontwikkelen van vervangende nieuwbouw voor een woonhuis. Het te vervangen woonhuis is onderdeel van een ensemble, vroeger in gebruik als landarbeiderswoning behorende bij het landgoed Elswout. De bouwtechnische en woontechnische staat van dit object zijn zodanig, dat opwaardering naar de hedendaagse normen onevenredige kosten met zich mee zal brengen. In maart 2008 is in opdracht van de gemeente een bouwhistorische analyse en waardebeoordeling van het pand gemaakt. Uit het rapport komt naar voren dat aan onderdelen van het pand hoge monumentwaarden kunnen worden toegekend. De gemeente overweegt daarom het pand aan te wijzen als gemeentelijke monument. De eigenaars hebben voor het pand een sloopvergunning gekregen.

Na overleg tussen de gemeente en de eigenaars wordt voorzien in een nieuw bouwvlak ten behoeve van een vervangende woning, zodat het pand behouden blijft. De huidige woning krijgt een functie als bijgebouw.

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

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is.

1.4 Geldende planologische regelingen

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Binnenduinrand, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2007 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 3 maart 2008.

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

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

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

De bestemming Tb2 = "Tuinen bebouwd 2" laat onder voorwaarden bijgebouwen en dergelijke toe, achter de op de plankaart aangeduide

voorgevelrooilijn.

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

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



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart Binnenduintrand

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het conceptontwerp-bestemmingsplan is door burgemeester en wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem.

Vervolgens geven van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging conform art 3.8 Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen neemt de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is een dubbel woonhuis aanwezig (nr. 13 en 15). Nr. 13 is in de loop der jaren uitgebreid met aanbouwen. Op de gronden behorende bij nr. 13 staan vervolgens nog twee schuren (zie afb. 2). Omdat de bestaande woning in feite niet meer op een redelijke wijze is op te waarderen tot een woonhuis dat aan de huidige maatstaven voldoet, is een sloopvergunning aangevraagd om een vervangend nieuwbouwhuis ter plaatse op te richten. De sloopvergunning is verleend.

2.2 Gewenste ontwikkeling

Gebleken is echter dat aan het dubbele woonhuis een zekere cultuurhistorische waarde is toe te kennen vanwege de relatie met het landgoed Elswout (voormalige landarbeiderswoningen). In overleg met de gemeente is vervolgens besloten om het pand niet te slopen en er naast een nieuw woonhuis op te richten, waarbij de oude woning zal fungeren als bijgebouw.

De nieuwe locatie is ingegeven door het belang dat wordt gehecht aan behoud van de open ruimte naar het westen toe en het voorkomen van een versnipperd beeld. Gekozen is voor een kleinschalig pand met een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een kapverdieping onder een zadeldak in langsrichting. Een en ander wordt min of meer gedacht 'in lijn' met het bestaande dubbele woonhuis. De typologie is historiserend: ambachtelijke soberheid met een dito detaillering en een traditionele, landelijke materialisatie.

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

2.3 Het bouwplan

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

Aangezien het dubbele woonhuis een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt (zie ook paragraaf 4.6) wordt dit grotendeels behouden, maar dan als berging bij de nieuw te bouwen woning. De twee aanwezige schuren zullen worden verwijderd.

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

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

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

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk geeft in de Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006) een aantal regels met betrekking tot de basiskwaliteit van steden en dorpen. Het Rijk gaat daarbij uit van een bundelingsstrategie waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van de ruimte die in het bestaand bebouwd gebied aanwezig is.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) geeft de provincie een toekomstbeeld waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

In het kader van het hoofdbelang Duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied. Het Bestaand Bebouwd Gebied vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)

Artikel 9 van de provinciale verordening gaat over de aanwijzing van Bestaand Bebouwd Gebied. In de toelichting bij het artikel staat dat in Bestaand Bebouwd Gebied wel opgenomen is:

bebouwing in ontwerpbestemmingsplannen van gemeenten die bij gemeenten op grond van artikel 3.8 Wro ter visie zijn gelegd en waartegen de provincie geen zienswijzen hebben ingediend. De provincie heeft geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 ingediend.

Het plangebied is daarmee gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied .

Het vervangen van de woning past binnen de doelstellingen die vallen onder het belang Duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem, legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk

vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

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

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

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

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

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

3.4 Beeldkwaliteit

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

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

De gemeentelijke Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. De planlocatie is gelegen in het gebied Binnenduinrand, dat in de welstandsnota wordt beschreven in paragraaf 6.28:

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid:

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

De relevante gebiedscriteria zijn:

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

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

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem en grondwater

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

Rondom de bestaande woning zijn sterke verontreinigingen aangetroffen, die zijn te relateren aan het puinhoudend karakter van de bodem ter plaatse. Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden in de bodem dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

ILJO Advies- en Vastgoedbureau te Heemskerk heeft op verzoek van de gemeente Haarlem het hier beschreven bodemrapport beoordeeld (brief d.d. 12 februari 2008, kenmerk STZ/MIL/OJ/2008/25787). De conclusie was dat ter plaatse van de bestaande woning een nader bodemonderzoek noodzakelijk is, teneinde vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het bouwen op de deellocatie werd aangegeven, dat daarvoor vergunning verleend kan worden.

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

4.2 Geluid

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

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

4.3 Waterparagraaf

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;

- d. afvoer HWA in relatie met riolering;
- e. maatregelen ten behoeve van het onderhoud en beheer.

Ad. a:

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

In de huidige situatie is op de planlocatie de helft van een dubbel woonhuis aanwezig, alsmede twee schuren. Het pand blijft bestaan en krijgt een functie als bijgebouw. De schuren hebben een gezamenlijk oppervlak van 98 m².

De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen een bescheiden bouwvlak, waarbij voorshands uitgegaan wordt van een maximum van 100 m².

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

Ad. b:

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

Ad. c:

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

Ad. d:

Het hemelwater wordt afgevoerd via de naast het perceel gelegen sloot.

Ad. e:

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

- de luchtkwaliteit;
- d. een project is opgenomen in een nationaal programma van maatregelen voor de luchtkwaliteit

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is nader gedefinieerd en uitgewerkt in een 'Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteit' en een gelijknamige 'Regeling NIBM'.

Indien hieraan voldaan wordt is verder onderzoek niet nodig.

Blijkens genoemd Besluit en Regeling is sprake van NIBM indien de concentraties van de stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) elk met niet meer dan 1,2 microgram/m³ toenemen als gevolg van de ontwikkeling. De Regeling NIBM geeft tevens aan dat NIBM van toepassing is indien de netto ontwikkeling beperkt is tot maximaal 1500 woningen.

Het is evident dat bij het realiseren van één nieuw woonhuis wordt voldaan aan dit woningencriterium. Omdat het nieuwe woonhuis dient ter vervanging van een bouw- en woontechnisch verouderde woning is in feite zelfs géén sprake van een uitbreiding met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Op grond van het NIBM-criterium (art 5.16. lid 1 onder c) wordt dus voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisering van deze ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

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

De Marcelisvaart is aangegeven als historisch-geografische lijn 'van waarde'. Beide waarden worden door de ontwikkeling op de planlocatie op geen enkele wijze aangetast, noch bedreigd. Ten aanzien van de archeologie ligt de planlocatie in een gebied dat is aangegeven als archeologisch vlak 'van waarde'. De consequenties voor de ontwikkeling op de planlocatie zijn aangegeven in de 'Beleidsnota Archeologie' van de gemeente Haarlem (zie paragraaf 5.1.2.). Ten aanzien van bouwkunde ligt de planlocatie in een gebied, dat is aangegeven als bouwkundig vlak 'van waarde'.

Beleidsnota Archeologie (2009)

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De primaire verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed is gedecentraliseerd en ligt nu op gemeentelijk niveau. De inwerkingtreding van de Wamz, de veranderingen in het archeologische

bestel en het rijke Haarlemse archeologische bodemarchief brengen op dit moment de noodzaak om een gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg te bepalen.

Om uitvoering te geven aan de nieuwe wettelijke taken, met de intentie op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het bodemarchief, zijn een beleidsnota Archeologie en een Archeologische Beleidskaart Haarlem opgesteld. Beide stukken zijn 2 juni 2009 door burgemeester en wethouders vastgesteld. Hierdoor is voor alle betrokkenen inzichtelijk in welke gevallen rekening dient te worden gehouden met het archeologisch erfgoed.

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

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

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

Bouwhistorische analyse

Door het 'Monumenten Advies Bureau' te Nijmegen is een bouwhistorische analyse gemaakt. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport Bouwhistorische analyse en waardebeoordeling, van maart 2008. Binnen het gebied is Marcelisvaartpad 13-15 één van de oudste panden. Door de ligging en de ouderdom verwijst het pand naar de vroege periode van het landgoed Elswout en de ontginnings- en bedrijfsgeschiedenis van het gebied. Er is sprake van een hoge monumentwaarde van het hoofdvolume en een positieve monumentwaarde van de 19^e eeuwse uitbouw. Het pand heeft derhalve een aanmerkelijke bouw- en architectuurhistorische waarde, maar de historische waarde is ook gelegen in de situationele- en ensemblewaarden. Genoemde waarden hangen deels samen met de cultuurhistorische waarden, die - naast de verschijningsvorm als (dubbele) arbeiderswoning uit de eerste helft van de 18^e eeuw met de 19^e eeuwse uitbouw - zijn gelegen in de landgoed-, ontginnings- en agrarische bedrijfsgeschiedenis van de naaste omgeving.

4.6 Ecologie

Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn

De planlocatie ligt in een gebied dat grenst aan het habitatrichtlijngebied Kennemerduinen en Amsterdamse Waterleidingduinen. Voor een beoordeling of het voorliggende initiatief van de vervangende nieuwbouw van een woning op een bestaand erf zijn een aantal stappen (vragen) aangegeven.

Stap 1: Houdt het plan direct verband of is het nodig voor het beheer van het richtlijngebied ?

Het antwoord 'nee' leidt tot stap 2:

Kan het plan afzonderlijk of in combinatie met andere plannen mogelijk

significante gevolgen hebben voor het gebied ?

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

Flora en faunawet

De planlocatie bestaat uit een tuin bij een woonhuis en enkele bijgebouwen. De nieuwe ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van het huidige erf. Een en ander ligt weliswaar in landelijk gebied, maar de aard en inrichting van het terrein zijn onvoldoende geschikt als verblijfs- en foerageergebied voor al dan niet beschermde vogelsoorten, alsmede voor andere beschermde diersoorten. De aanwezige schuren staan niet leeg, maar worden intensief gebruikt, zodat het voorkomen van vleermuizen hoogst onwaarschijnlijk is. De tuin is in 2008 volledig omgeploegd en opnieuw aangelegd; bijzondere plantensoorten komen niet voor.

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

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

4.7 Duurzaamheid en energie

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

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

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

GPR

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

Haarlem Klimaatneutraal

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

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

Milieuzonering

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

biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

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

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

Categorisering plangebied

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

De herbouw en uitbreiding van de woning past binnen de milieuzonering omdat het plangebied al een woonbestemming heeft. In het huidige bestemmingplan zijn geen bedrijven met een hogere functiemenging categorie nabij de woonfunctie zijn gelegen. Uit milieuonderzoek naar de omliggende bedrijven van de woning is gebleken dat deze passen binnen de milieuzonering. Er zijn van deze bedrijven geen recente klachten bekend. De bedrijven voldoen aan de Wet Milieubeheer. In het kader van milieuzonering zijn er geen belemmeringen om voor de nieuwe woning een woonbestemming op te nemen.

4.8 Externe veiligheid

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

De planlocatie ligt buiten de invloedssfeer van risicovolle bedrijven die vallen onder het 'Besluit Externe Veiligheid', transportroutes (wegen, spoor, vaarwegen) en buisleidingen. Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland':

Op en rond de planlocatie en directe omgeving zijn geen bedrijven aangegeven die vallen onder het Bevi. De Westelijke Randweg (N208) bevindt zich op ruim 400 m afstand van de planlocatie.

4.9 Kabels en leidingen

Op de planlocatie zijn geen buisleidingen of telecomleidingen aanwezig.

4.10 Verkeersaspecten

Verkeersaantrekkende werking

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

Parkeren

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

Hoofdstuk 5 JURIDISCHEASPECTEN

5.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.2 Bestemmingsregels

Tuin -1 (artikel 3)

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

Tuin-3 (artikel 4)

De voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing. Binnen 'Tuin-3' mogen bijgebouwen worden opgericht. Het gebruik van bijgebouwen als (zelfstandige) woning is nadrukkelijk uitgesloten. 'Tuin-3' mag volledig worden bebouwd.

Water (artikel 5)

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

Wonen (artikel 6)

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

Waarde-Archeologie (artikel 7)

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

archeologische waarden.

5.3 Algemene regels

Antidubbelregel (artikel 8)

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

Algemene procedureregels (artikel 9)

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

Algemene ontheffingsregels (artikel 10)

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

5.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 11)

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

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

5.5 Hoofdopzet verbeelding

Bebouwings- en bestemmingsgrenzen

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

Bouwhoogte

Op de verbeelding wordt per bouwvlak/ bestemmingsvlak aangegeven wat de maximum bouwhoogte is en indien van toepassing de maximale goothoogte.

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Resultaten participatie

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

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

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

6.2 Uitkomst watertoets

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

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
<u>Planregels</u> Art. 3 Tuin-1 Wij verzoeken u om in de bestemmingsomschrijving met lid c op te nemen: 'beschermingszone ten behoeve van inspectie met een breedte van 2 meter direct gelegen naast de watergang'. Immers, overeenkomstig Rijnlands Keur moet aan weerszijden van overige watergangen een obstakelvrije strook grond (beschermingszone) met een breedte van 2 meter aanwezig zijn ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud, de bescherming van het profiel van de watergangen en het inspecteren van de oppervlaktewateren.	De waterstaatkundige belangen worden al door de Keur beschermd. Het opnemen van een dergelijke bepaling biedt vanuit het bestemmingsplan geen extra bescherming.

<u>Plantoelichting</u> Art. 4.3 Voor de duidelijkheid naar de burgers toe adviseren wij om in de plantoelichting onder Ad. e aan te geven dat voor het mogelijk realiseren van bebouwing en aanbrengen van beplanting binnen 2 meter van een watergang op grond van de Keur een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig is in verband met de aanwezigheid van een beschermingsstrook ten behoeve van inspectie.	De toelichting is aangevuld.
--	------------------------------

6.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

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

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

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

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt is een particulier initiatief. De kosten van de sloop van opstallen, het bouwrijp maken en realisatie van de woning zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.5 Handhaving

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

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

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

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Bijlage 1 Reactie Stichting Westelijk Tuinbouwgebied

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Aan dhr. J. van der Straaten
Hoofd Ruimtelijk Beleid
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum: 4 augustus 2010

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 10/309276	Doc. nr.:
Afd. ST2 / RB	Kopie:
Reg. datum: - 6 AUG 2010	
Afdoen. datum: 5/11/10	Ontv. bew. JA
Behandelaar: G/as	Paraaf afgedaan

Betreft : Overleg inzake concept ontwerpbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13

Geachte mijnheer Van der Straaten,

Op 24 juni heeft de heer Karsten Glas mondeling nadere toelichting gegeven inzake het concept bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13. Bij dit gesprek waren als vertegenwoordigers van de stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem mevrouw T. Walberg en de heer S.F. Marang aanwezig.

De stichting stelt het bijzonder op prijs dat zij door de gemeente tijdig op de hoogte is gesteld van het voornemen om het bestemmingsplan Binnenduinrand aan te passen in verband met de mogelijke bouw van een nieuw woonhuis in het gebied aan het Marcelisvaartpad. Wij zien echter een groot gevaar in de mogelijke precedentwerking die uitgaat van het tussentijds wijzigen van een bestemmingsplan wegens een aanvraag voor nieuwbouw. In beginsel is de stichting er op tegen dat er een verdichting in het tuinbouwgebied ontstaat, verloedering en bouwval moet echter worden tegengegaan en voorkomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom er een apart bestemmingsplan Marcelisvaartpad dient te komen. Aanvragers wisten, net als iedereen, dat er geen verdichting wordt toegestaan in het bestemmingsplan Binnenduinrand. Daarom dringen we er- gezien de door ons genoemde precedentwerking- bij de gemeente Haarlem op aan de komende tijd dit soort uitzonderingen niet meer toe te staan.

Wij zullen de bouwaanvraag en de bouwtekeningen in een later stadium goed bestuderen en indien nodig van commentaar voorzien.

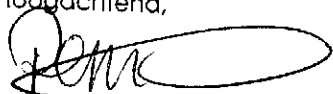
Er blijven nog een aantal punten voor ons staan:

1. Er wordt gesproken over nieuwbouw met een oppervlak van voorshands 100 vierkante meter. In verband met een zo beperkt mogelijke verdichting pleiten wij ervoor dat dit maximaal 100 vierkante meter is. Dit komt gedeeltelijk overeen met de oppervlakte van de huidige schuren.
2. Wij gaan ervan uit dat de witte bijgebouwen worden afgebroken en dat er in de toekomst beslist geen bijgebouwen naast het nieuwe pand mogen worden gebouwd (dus geen schuurtjes, overdekte fietsenstalling, carport etc.). Verdere verdichting zal niet mogen plaatsvinden.
3. Wij gaan ervan uit dat het oude deel daadwerkelijk aan de woonbestemming onttrokken wordt en dat de eigenaar het karakteristieke pand in goede staat houdt.
4. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bebouwingshoogte van 4 meter vanaf de goothoogte opgenomen (dit staat vermeld in de toelichting). In de bijgeleverde voorschriften bij het aangepaste concept bestemmingsplan is deze maximale bebouwingshoogte ineens 5 meter vanaf de goothoogte! Dit is in strijd met het bestemmingsplan Binnenduinrand.
5. Is de gemeente bereid toezeggingen te doen dat bovenstaande punten daadwerkelijk worden opgenomen in het besluit?

Als de gemeente Haarlem bovenstaande vijf voorwaarden ,dus inclusief een bebouwingshoogte van maximaal 4 meter vanaf de goothoogte opneemt in het conceptbestemmingsplan Marcelisvaartpad 13, zal de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem hiertegen geen bezwaren indienen.

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd en wachten uw reactie af.

Hoogachtend,



Mevrouw P.E.M. Warmerdam
Secretaris Stichting WTGH

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Bijlage 2 Wateradvies

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw Kenmerk: STZ/RB/10/166328
uw brief van: 15 juni 2010
ons kenmerk: 10.29961
bijlagen: -
inlichtingen: Rutger Winkelman
doorkiesnummer: 074 - 306 3476
onderwerp: reactie
conceptontwerpbestemmingsplan
Marcelisvaartpad 13

Gemeente Haarlem
t.a.v. de heer J. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, - 9 AUG. 2010

Geachte heer Van der Straaten,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro vraagt u om een reactie op het conceptontwerp-bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 in uw gemeente.

Wij geven een voorlopig wateradvies, aangezien wij op dit plan onderstaande opmerkingen hebben. Wij verzoeken u deze opmerkingen conform het beleid van Rijnland mee te nemen bij de uitwerking van het plan. Indien deze opmerkingen worden verwerkt in het plan kunnen wij voor dit plan een positief wateradvies geven.

Met instemming nemen wij kennis van het feit dat er geen compenserende maatregelen nodig zijn in het kader van een toename van verhard oppervlak omdat dit onder de grens blijft waarbij wij dit verlangen.

Planregels

Art. 3 Tuin - 1

Wij verzoeken u om in de bestemmingsomschrijving met lid c op te nemen: 'beschermingszone ten behoeve van inspectie met een breedte van 2 meter direct gelegen naast de watergang'. Immers, overeenkomstig Rijnlands Keur moet aan weerszijden van overige watergangen een obstakelvrije strook grond (beschermingszone) met een breedte van 2 meter aanwezig zijn ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud, de bescherming van het profiel van de watergangen en het inspecteren van de oppervlaktewateren.

Plantoelichting

Art. 4.3

Voor de duidelijkheid naar de burgers toe adviseren wij om in de plantoelichting onder Ad. e aan te geven dat voor het mogelijk realiseren van bebouwing en aanbrengen van beplanting binnen 2 meter van een watergang op grond van de Keur een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig is in verband met de aanwezigheid van een beschermingsstrook ten behoeve van inspectie.



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgpcedure. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Rutger Winkelman (ma t/m do).

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

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

1.2 aanbouw en uitbouw:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

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

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 archeologisch deskundige:

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

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 archeologisch rapport:

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

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere werken.

1.15 bebouwingspercentage:

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

1.16 begane grond:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO BP8080001 met de bijbehorende regels.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.21 bijgebouw:

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

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwhoogte:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 brutovloeroppervlak (bvo):

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

1.31 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.32 dakkapel:

een zich in de kap bevindende uitbouw omringd door dakbedekking.

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.34 gebouw:

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

1.35 gemaal:

bouwwerk ten behoeve van de bemaling van water.

1.36 goothoogte:

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

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 kampeermiddel:

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

1.39 kap:

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

1.40 natuurwaarden:

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

1.41 overbouwing/onderdoorgang:

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

1.42 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.

1.43 plan:

het bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" van de gemeente Haarlem

1.44 plat dak:

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

1.45 prostitutie:

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

1.46 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 verbeelding:

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

1.48 verkooppunt van motorbrandstoffen:

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

- 1.49 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.50 voorzieningen voor openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 1.51 waterberging:**
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 1.52 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.53 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;

- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. parkeren van motorvoertuigen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p) op de verbeelding;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals erfafscheidingen, pergola, vijver, speeltoestellen en tuinmeubilair.

3.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van speeltoestellen, pergola en tuinmeubilair mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gronden mogen voor niet meer dan 10% bebouwd worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2, sub a voor het oprichten van een erfafscheiding tot een maximale hoogte van 2 m;
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.3.1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de privacy van omwonenden;
 - d. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

- d. detailhandel.

Artikel 4 Tuin - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Bijgebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen bijgebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

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

Kap

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Artikel 6 Wonen

6.1 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, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4;
- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

Gebouwen

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

Kap

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

Dakkapellen

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

6. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 4 zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan, waarbij de bodem- verstorende werkzaamheden ter realisering van deze bouwwerken:
 1. een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
 2. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- b. Het bevoegd gezag eist, uitsluitend voor bouwwerken waarbij bodemverstorende werkzaamheden ter realisering van deze bouwwerken noodzakelijk zijn, die
 1. een totale oppervlakte hebben groter dan 2.500 m²;
 2. verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.dat alvorens de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in behandeling wordt genomen, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- c. indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarde(n) verbinden aan deze omgevingsvergunning:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings) regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals in dit lid bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Een omgevingsvergunning, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
4. Een omgevingsvergunning, zoals in dit lid bedoeld, wordt voorts verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

7.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bedoelde gronden zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. de oppervlakte- en dieptematen niet overschrijden, die horen bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn, ;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan deze omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

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

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
3. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 2 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. bestaande monumentale waarden.

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwen

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

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

10.2 Afwijken

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

10.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

10.4 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.

10.5 Strijdig gebruik

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

10.6 Verboden hervatten gebruik

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

10.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "Marcelisvaartpad 13" (vastgesteld)

Artikel 11 Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....