



**Gemeente
Haarlem**



Beheersverordening Oosterduin

April 2018

Omgevingsbeleid

Oosterduin

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 De beheersverordening	7
1.2 Ligging verordeningsgebied	7
1.3 Geldende planologische regelingen	8
1.4 Juridische systematiek	9
1.5 Procedure	10
1.6 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Ruimtelijke structuur	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Water	17
4.3 Groenparagraaf	18
4.4 Parkeren	20
4.5 Vliegverkeer	20
4.6 Geluid	20
4.7 Natuur	21
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.9 Bodem	23
4.10 Milieuzonering	25
4.11 MER-beoordeling	26
4.12 Luchtkwaliteit	26
4.13 Externe veiligheid	26
4.14 Kabels en leidingen	29
4.15 Duurzaamheid	30
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	31
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlagen	37
Bijlage 1 Advies veiligheidsregio	39
Regels	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
Artikel 1 Begrippen	47
Artikel 2 Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2 Gebiedsregels	55

Artikel 3	Bedrijf	55
Artikel 4	Detailhandel	57
Artikel 5	Dienstverlening	59
Artikel 6	Gemengd - 3	61
Artikel 7	Groen	63
Artikel 8	Maatschappelijk	65
Artikel 9	Sport	67
Artikel 10	Tuin - 1	69
Artikel 11	Tuin - 2	71
Artikel 12	Tuin - 3	73
Artikel 13	Verkeer	75
Artikel 14	Water	77
Artikel 15	Wonen	79
Artikel 16	Waarde - Archeologie	81
Artikel 17	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	85
Hoofdstuk 3	Algemene regels	87
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 20	Overige regels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 21	Overgangsrecht	93
Artikel 22	Slotregel	95

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 De beheersverordening

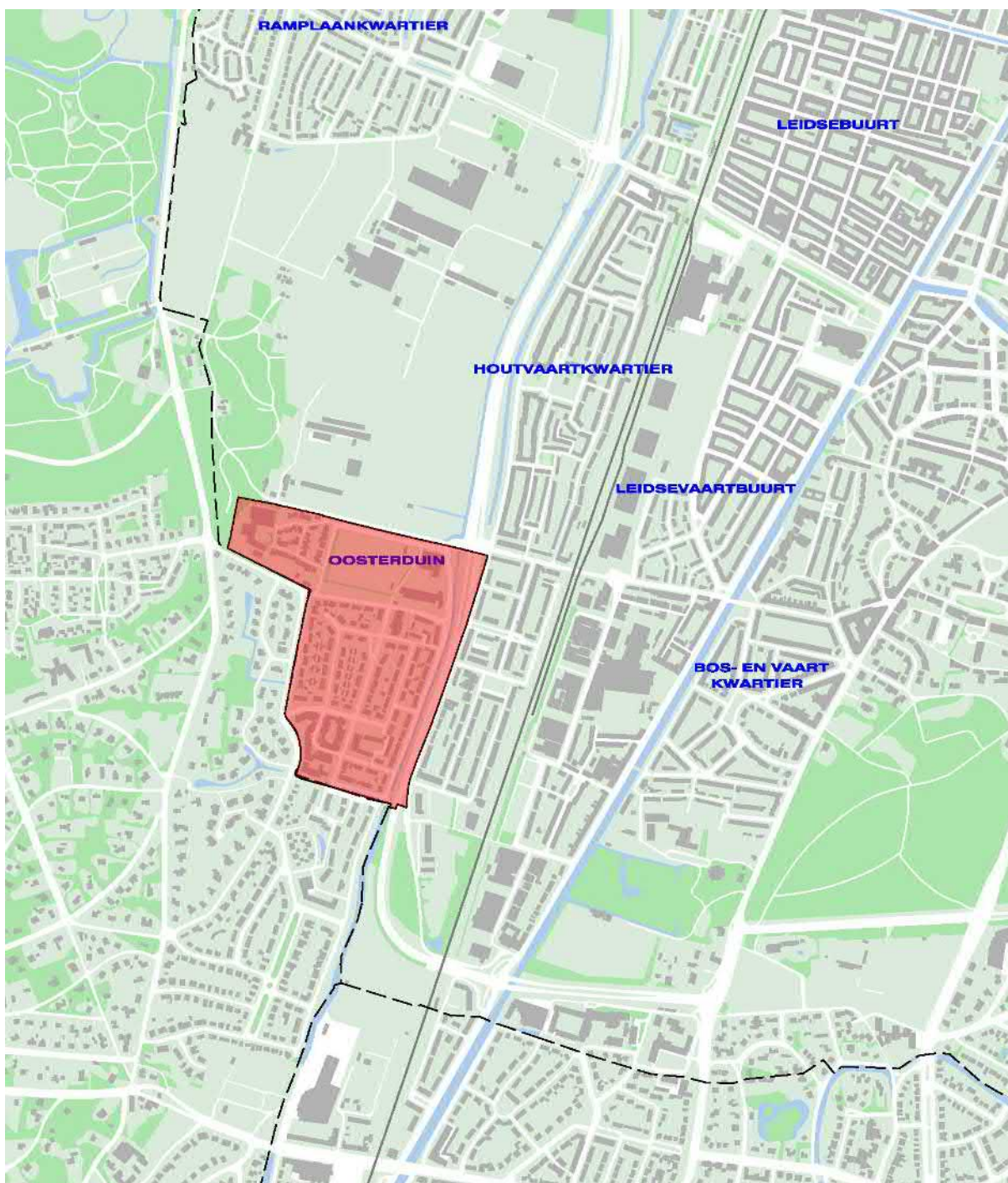
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad om de tien jaar het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Oosterduin' is op 3 april 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en op 4 juni 2009 onherroepelijk geworden. Om te voldoen aan de wettelijke actualiseringsplicht moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen een beheersverordening vast te stellen.

Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst. Ook kan op basis van een beheersverordening handhavend opgetreden worden op het moment dat in strijd met de verordening wordt gehandeld (illegaal gebruik of illegale bebouwing).

De beheersverordening treedt in werking op de dag na publicatie in het gemeenteblad. Daardoor geldt in het verordeningsgebied vanaf die datum een actueel ruimtelijk plan en wordt voldaan aan de actualiseringsplicht van de Wro.

1.2 Ligging verordeningsgebied

Het verordeningsgebied Oosterduin ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 53 hectare. Het verordeningsgebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de gemeentegrens met Bloemendaal, aan de noordzijde door de Duinvlietweg en aan de oostzijde door de Westelijke Randweg (zie afbeelding 1.1).



Afbeelding 1.1: ligging verordeningsgebied

1.3 Geldende planologische regelingen

In tabel 1.1 staan de binnen het verordeningsgebied Oosterduin geldende bestemmingsplannen.

Nummer	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
80801A	Oosterduin	3 april 2009	4 juni 2009

00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	25 juni 2009	21 augustus 2009
-------	----------------------------------	--------------	------------------

Tabel 1.1: Geldende bestemmingsplannen tijdens opstellen beheersverordening

In het verordeningsgebied is momenteel geen sprake van concrete ontwikkelingen die niet zouden passen binnen de regels van bovengenoemde plannen. Het instrument van de beheersverordening is daarom geschikt om te dienen als actueel ruimtelijk kader.

In het verordeningsgebied zijn dezelfde gebruiks- en bouwregels van toepassing als op grond van het geldende bestemmingsplan. Wijzigingsbevoegdheden zijn niet opgenomen in de beheersverordening. Voor die gebieden waar een wijzigingsbevoegdheid van kracht is, wordt een afzonderlijk planologisch kader opgesteld.

Bij het van kracht worden van de beheersverordening Oosterduin verliezen de in tabel 1.1 genoemde plannen hun rechtskracht, voor het deel dat binnen het verordeningsgebied ligt. Vergunde bouw mogelijkheden zijn ook in de beheersverordening opgenomen.

1.4 Juridische systematiek

De bestaande rechten, inclusief bouw mogelijkheden (gebruik in ruime zin), op grond van het vigerende bestemmingsplan vormen het uitgangspunt voor deze beheersverordening. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de regels. Deze systematiek wordt gecontinueerd in deze beheersverordening.

Verder is aangesloten bij de systematiek van bestemmen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. In onderstaande transponeringstabel 1.2 wordt de bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan vertaald naar de SVBP-systematiek zoals die is opgenomen in deze beheersverordening.

<i>Bestemmingsplan Oosterduin</i>	<i>Beheersverordening Oosterduin</i>
Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV)	Bedrijf
Detailhandel (DH)	Detailhandel
Gemengd 3 (GD-3)	Gemengd -3
Groen (G)	Groen
Kantoor (K)	Dienstverlening
Maatschappelijk (M)	Maatschappelijk
Sport-Fitnesscentrum (S-FC)	Sport
Sport-Sportvelden ((S-SPV)	Sport
Tuin 1 (T-1)	Tuin -1
Tuin 2 (T-2)	Tuin -2
Tuin 3 (T-3)	Tuin -3
Verkeer (V)	Verkeer
Water (WA)	Water
Wonen (W)	Wonen

Waarde-archeologie	Waarde-Archeologie
--------------------	--------------------

Tabel 1.2: transponeringstabel

1.5 Procedure

De beheersverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen deze vaststelling staat geen bezwaar of beroep open. Het vaststellen van een beheersverordening betreft namelijk de vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten, geeft een toelichting op het instrument 'beheersverordening' en beschrijft de procedure. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsaspecten, in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten en in hoofdstuk 5 een toelichting op de regels. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de verordening aangetoond.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Oosterduin, een buurt in de wijk Duinwijk, is een dunbevolkte buurt in het zuidwesten van Haarlem en grenst aan Aerdenhout. De buurt heeft een lage bebouwingsgraad. Er zijn weinig tot geen (ver)bouwactiviteiten. De bewoners blijven hier gemiddeld lang wonen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Oosterduin grenst in het noorden aan het Westelijk Tuinbouwgebied en sluit in het zuiden en westen aan op de bebouwde kom van Aerdenhout.

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Oosterduin is over een lange periode tot stand gekomen: vanaf de jaren twintig tot en met het einde van de vorige eeuw. De wijk kenmerkt zich door de verscheidenheid aan woningen uit de verschillende bouwperiodes. De wijk is ruim opgezet, met veel groen en brede wegen.

De meeste, kleinschalige bebouwing is verkaveld door middel van strokenbouw, waarbij de bouwmassa evenwijdig aan de as van de straat is geplaatst. Daarnaast komen ook dubbele en geschakelde woningen voor. De bebouwing in het Bomanshof is geschakeld gegroepeerd rond een haakvormig 'woonerf-achtig' straatje. Aan de Daslookweg en omgeving staan vrijstaande, individueel vormgegeven woonhuizen. Kleine voortuinen zorgen veelal voor de overgang van openbaar naar privéruimte. De overige bebouwing in de wijk is overwegend twee bouwlagen met kap. De meeste bouwmassa's hebben strakke gevels en worden gedekt door een zadel- of schilddak. Dakkapellen komen zowel aan de voor- als achterzijde voor.

In Oosterduin staat een paar grote gebouwen, die voornamelijk geconcentreerd zijn aan de noordkant van het verordeningsgebied. Het betreft hier de Professor van Gilseschool (Daslookweg 2), het Life Fit Centre (Zeedistelweg 1), het kantorencomplex (Zenegroenekade 1 t/m 5), het appartementencomplex (Egelantierlaan 33) en het zorgcentrum Parkzicht (Helmlaan 10). Aan de zuidkant van het verordeningsgebied ligt aan de Helmlaan/Munterslaan het Paulushof.

De stedenbouwkundige en architectonische samenhang is nog oorspronkelijk en bijzonder gaaf én aldus als 'behoudenswaardig karakteristiek' aan te merken. Deze karakteristiek is kwetsbaar (gevoelig voor fysieke veranderingen).

2.2.2 Verkeer en parkeren

In het noord-oosten van het verordeningsgebied is Oosterduin voor al het verkeer (gemotoriseerd en langzaam verkeer) ontsloten op de Westelijke Randweg en de Lorentzkade/Pijlslaan. Het verordeningsgebied is in het westen door de wegen Egelantierlaan en Duinroosplantsoen ontsloten op de Oosterduinweg. Het westelijke deel van de Oosterduinweg ligt in de gemeente Bloemendaal. De wegen in het verordeningsgebied zijn woonstraten ofwel erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km/h snelheidsregime en zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of op de openbare weg.

Bij de Professor van Gilseschool (Daslookweg/Wegedoorweg) is een openbaar parkeerterrein aanwezig. Aan de Helmlaan zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig. Bij het sportcomplex aan de Zeedistelweg 2 zijn, ten behoeve van het sportcomplex, twee parkeerterreinen aanwezig. Het Life Fit Centre (Zeedistelweg 1) heeft een eigen parkeerterrein en het kantorencomplex (Zenegroenkade 1 t/m 5) heeft een eigen parkeerterrein.

De Zenegroenkade, Parnassiakade, Sleedoorweg, Munterslaan, Oosterduinweg en de Duinvlietweg vormen de hoofdfietsroutes in het verordeningsgebied. De Egelantierlaan wordt door fietsers veelvuldig gebruikt. Het verordeningsgebied is voor langzaam verkeer goed ontsloten. In het noordwesten loopt het Duinvlietpad het Westelijk Tuinbouwgebied in. In het noordoosten is Oosterduin ontsloten door het fietspad langs de Westelijke Randweg. De Westelijke Randweg is voor langzaam verkeer in het noordoosten van het verordeningsgebied oversteekbaar door verkeerslichten en in het zuidoosten door het Munterslaantunneltje.

Ter hoogte van de splitsing Munterslaan/Helmlaan is een langzaam verkeersverbinding richting gemeente Bloemendaal aanwezig. Tevens is de gemeente Bloemendaal te bereiken via de wegen Egelantierlaan, Duinroosplantsoen en de Oosterduinweg. In het verordeningsgebied zijn geen openbaar vervoer stamlijnen aanwezig. Bushaltes staan aan de andere kant van de Westelijke Randweg.

2.2.3 Water

Voordat de woonwijk Oosterduin gerealiseerd werd, maakte Oosterduin deel uit van de binnenduinrand. Van oorsprong werd de binnenduinrand doorsneden door een relatief dicht netwerk van ontwateringssloten van west naar oost. Dit duinrellenpatroon is een belangrijk structurerend element in de binnenduinrand en daarmee voor het stedelijk gebied van Haarlem. Op Haarlems grondgebied zijn de Marcelisvaart en de Brouwersvaart de belangrijkste duinrellen. Beide vaarten komen noordelijk van het verordeningsgebied voor (Westelijk Tuinbouwgebied) en komen uit op de Houtvaart, die parallel aan de binnenduinrand loopt en een belangrijke functie vervult in de opvang en afvoer van het duinwater.

De Houtvaart loopt aan de oostzijde van het verordeningsgebied door de wijk Oosterduin heen en ten noorden van het verordeningsgebied loopt langs de Duinvlietweg een sloot, die uitkomt op de Houtvaart. Marcelisvaart, Brouwersvaart en Houtvaart maken waterhuishoudkundig gezien onderdeel uit

van Rijnlands boezemsysteem. Echter dit water onderscheidt zich vanwege de specifieke invloed van het kwelwater uit de duinen en de daarmee verbonden waterkwaliteit en natuurwaarden van de rest van het boezemsysteem.

2.2.4 Groen

Oosterduin heeft een zeer groen straatbeeld; met name veroorzaakt door grote privétuinen. Straatbomen zijn voorzien in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt verscheidene openbare groenvoorzieningen op pleintjes aan het Duinroosplantsoen en de Helmlaan/Slangenkruidlaan en langs straten (onder andere Egelantierlaan, Sleedoornweg, Parnassiakade/Zenegroenkade, Munterslaan, Stalkruidlaan en de Oosterduinweg).

Van de aanwezige bomen heeft een aantal bomen een waardevolle dan wel monumentale status. Deze bomen zijn beschermd. Zie verder paragraaf 4.3.

2.2.5 Spelen

Oosterduin heeft één centrale speelplek aan het Duinroosplantsoen. Er is informele speelruimte verspreid over de wijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' en de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040', die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)' en de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)'. Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan voor het verordeningsgebied.

Op gemeentelijk niveau zijn dit onder andere het 'Structuurplan Haarlem 2020', de 'Woonvisie Haarlem 2017-2020' en de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het verordeningsgebied geen ontwikkelingen aan die voor de beheersverordening van belang zijn. Wanneer wel sprake is van ontwikkelingen, zijn deze buiten het verordeningsgebied gehouden. Net als op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Vanuit dit oogpunt zijn de relevante omgevingsaspecten beoordeeld. Dit hoofdstuk beschrijft de omgevingsaspecten in hoofdlijnen en daar waar er sprake is van niet actuele informatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, wordt de tekst geactualiseerd. Per onderdeel wordt de relatie met het verordeningsgebied beschreven. Nieuw toegevoegde onderwerpen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aan dit hoofdstuk zijn monumentale bomen en parkeren.

4.2 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. In het onderhavige verordeningsgebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Goed waterbeheer is van groot belang voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland stelt elke zes jaar in een Waterbeheerplan vast welke maatregelen nodig zijn om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren.

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt.

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

4.2.1 Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden

van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Binnen het verordeningengebied bevinden zich watergangen aan de oostzijde en aan de noordwestzijde van het verordeningengebied.

4.2.2 Keur van Rijnland

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

4.2.3 Compensatie

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verharde oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename van verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn het realiseren van grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Indien compensatie in het gebied niet gewenst is of niet doelmatig, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Middels een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan elders in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

4.2.4 Relatie met het verordeningengebied

In de beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor er geen compensatie nodig is.

4.3 Groenparagraaf

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het verordeningengebied.

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

4.3.1 Beschrijving verordeningsgebied

Oosterduin is een woonwijk met een overwegend ruime stedenbouwkundige opzet en een zeer groen straatbeeld. Dit groene straatbeeld komt door de grote privétuinen. Daarnaast liggen aan de Randweg sportvelden. Straatbomen zijn voorzien in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt verscheidene openbare groenvoorzieningen op pleintjes aan het Duinroosplantsoen en de Helmlaan/Slangenkruidlaan en langs straten (onder andere Egelantierlaan, Sleedoorweg, Parnassiakade/Zenegroenkade, Munterslaan, Stalkruidlaan en de Oosterduinweg).

Van de aanwezige bomen heeft een aantal bomen een waardevolle monumentale status. Deze bomen zijn beschermd.

4.3.2 Momentele bomen

Vanaf 2015 bieden de Haarlemse bestemmingsplannen bescherming aan de groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen. Als er in deze beheersverordening gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale én waardevolle bomen bedoeld. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. Voor dit bestemmingsplan zijn alle monumentale en waardevolle bomen in het verordeningsgebied geïnventariseerd. Een boom kan als monumentaal zijn aangewezen als deze voldoet aan één of meer van de volgende criteria: de boom is minimaal 50 jaar oud, van cultuurhistorisch belang, het is een bijzondere soort of een herdenkingsboom. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Deze beheersverordening legt groeiplaatsen voor monumentale bomen vast die in de openbare ruimte staan. Bomen op particuliere terreinen die voldoen aan de criteria om monumentaal te worden, zijn niet opgenomen. Hiervoor geldt dat er nog geen beleid is vastgesteld en dat er ook (nog) geen afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van de gronden waar deze monumentale bomen staan.

Om de groeiplaats te kunnen bepalen is voor alle monumentale bomen in de openbare ruimte de te verwachten maximale kroonprojectie onderzocht. Dit is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom op een locatie. Deze is bepaald door onderzoek naar maximale groeiverwachting en afhankelijk van het type boom, de huidige leeftijd en de groeiomstandigheden. In de beheersverordening is voor deze groeiplaatsen de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het verbod om te bouwen wanneer de aanvrager met een groentoets aantoonst dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

Opname van de monumentale bomen in bestemmingsplannen of beheersverordening is maatwerk. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op particuliere gronden. De dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' valt daarom niet over particuliere gronden heen.

4.3.3 Relatie met het verordeningsgebied

Aangezien de beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen faciliteert, maar uitsluitend de bestaande planologische rechten regelt, zijn de monumentale bomen voldoende beschermd.

4.4 Parkeren

Op grond van de op 29 november 2014 in werking getreden 'Reparatiewet BZK' vervallen uiterlijk op 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de 'Haarlemse bouwverordening'. Eén van die voorschriften betreft het realiseren van voldoende parkeer gelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om dat te kunnen blijven borgen moeten voortaan ruimtelijke plannen een parkeerregeling bevatten. Dit geldt per direct voor ruimtelijke plannen die zijn vastgesteld na de datum van inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK. Voor oudere ruimtelijke plannen blijven de voorschriften van stedenbouwkundige aard uit de Haarlemse bouwverordening op basis van overgangsrecht gelden tot 1 juli 2018.

4.4.1 Relatie met het verordeningsgebied

Overeenkomstig het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 is in de regels een parkeerregeling opgenomen.

4.5 Vliegverkeer

Vanaf 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht. Dit besluit wijst rond het luchthavengebied een beperkingengebied aan. Binnen dat gebied gelden regels voor beperkingen van bestemming en gebruik van grond. Het gaat om beperkingen voor bebouwing, hoogte en het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen, vogelaantrekkend gebruik, windturbines en lasers.

4.5.1 Relatie met het verordeningsgebied

Binnen het verordeningsgebied gelden geen beperkingen. Het gebied ligt namelijk niet in een aan- en uitvliegroute van het vliegverkeer en daarnaast op een te grote afstand van de luchthaven.

4.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voordat geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden gerealiseerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan

alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

4.6.1 Relatie met het verordeningsgebied

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. Daarnaast worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor onderzoek is vereist.

4.7 Natuur

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat uit kerngebieden: grote aan elkaar verbonden natuurgebieden met een hoge kwaliteit. De gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland worden door de provincie vastgesteld. De provincie kan ook gebieden aanwijzen die buiten het NNN liggen, maar wel belangrijk zijn vanwege hun natuur of landschap. Dit zijn 'bijzondere provinciale natuurgebieden' of bijzondere provinciale landschappen'.

Ook de soortenbescherming in Nederland ligt wettelijk vast in de Wet natuurbescherming. Het doel is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in. Dit zijn het beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, het beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en het beschermingsregime andere soorten. Voor alle regimes geldt dat de beschermde soorten niet verstoord mogen worden. Sommige soorten genieten een striktere bescherming dan andere soorten. Als uit de voorgenomen ingreep blijkt dat verstoring aan de orde is, dan is het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag noodzakelijk.

4.7.1 Relatie met het verordeningsgebied

Voor het verordeningsgebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd. Er zijn daardoor geen nadelige effecten voor plant- en diersoorten. De ecologische situatie in het verordeningsgebied en de natuurwetgeving vormen daarom geen belemmering.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

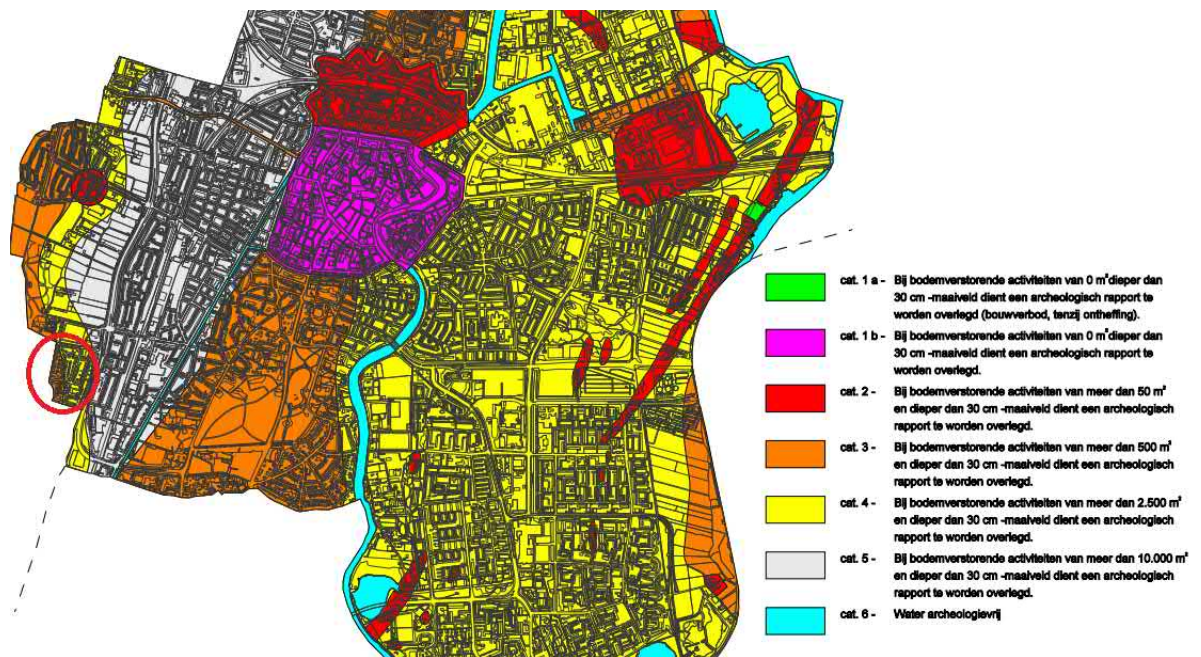
Haarlem beschikt over een Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). Zowel de Archeologische Monumenten Kaart als de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zijn daarin verwerkt.

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) ligt het verordeningsgebied grotendeels in een zone met een middelhoge

verwachtingswaarde (afbeelding 4.). Alleen het (zuid)westelijke deel, ter plaatse van de Oosterduinweg, ligt in een zone met een hoge verwachtingswaarde.

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) maakt het verordeningengebied, met uitzondering van de zuidoosthoek, ter plaatse van de Zenegroenkade, deel uit van een monument van archeologische waarde (ARCHIS-monumentnr. 13.921). Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat Neolithicum tot en met de Romeinse Tijd.

Binnen een straal van circa 500 meter rondom het verordeningengebied zijn verder vier waarnemingen, één vondstmelding en twee onderzoeksmeldingen geregistreerd. De waarnemingen zijn alle gedaan op de flank van de strandwal van Aerdenhout-Bloemendaal.



Afbeelding 4.1: uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

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

- categorie 1A, zeer hoge archeologische verwachting (groen);
- categorie 1B, hoge archeologische verwachting (paars);
- categorie 2, middelhoge archeologische verwachting (rood);
- categorie 3, gemiddelde archeologische verwachting (oranje);
- categorie 4, gebied met middellage archeologische verwachting (geel);
- categorie 5, gebied met lage archeologische verwachting (grijs) en
- categorie 6, gebied met zeer lage archeologische verwachting (blauw).

Op basis van de ABH heeft het grootste deel van het verordeningengebied een middellage archeologische verwachtingswaarde. Dit is de strandvlakte die ligt tussen de oudste en de op één na oudste strandwal. Archeologische vondsten

hier toonden aan dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime dat door het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor werken en/of voor bouwen bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld van toepassing is.

Een klein deel van het verordeningsgebied heeft op de ABH een middelhoge archeologische verwachting. Hier kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap geschikt geweest voor bewoning. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor werken en/of voor bouwen bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld van toepassing is.

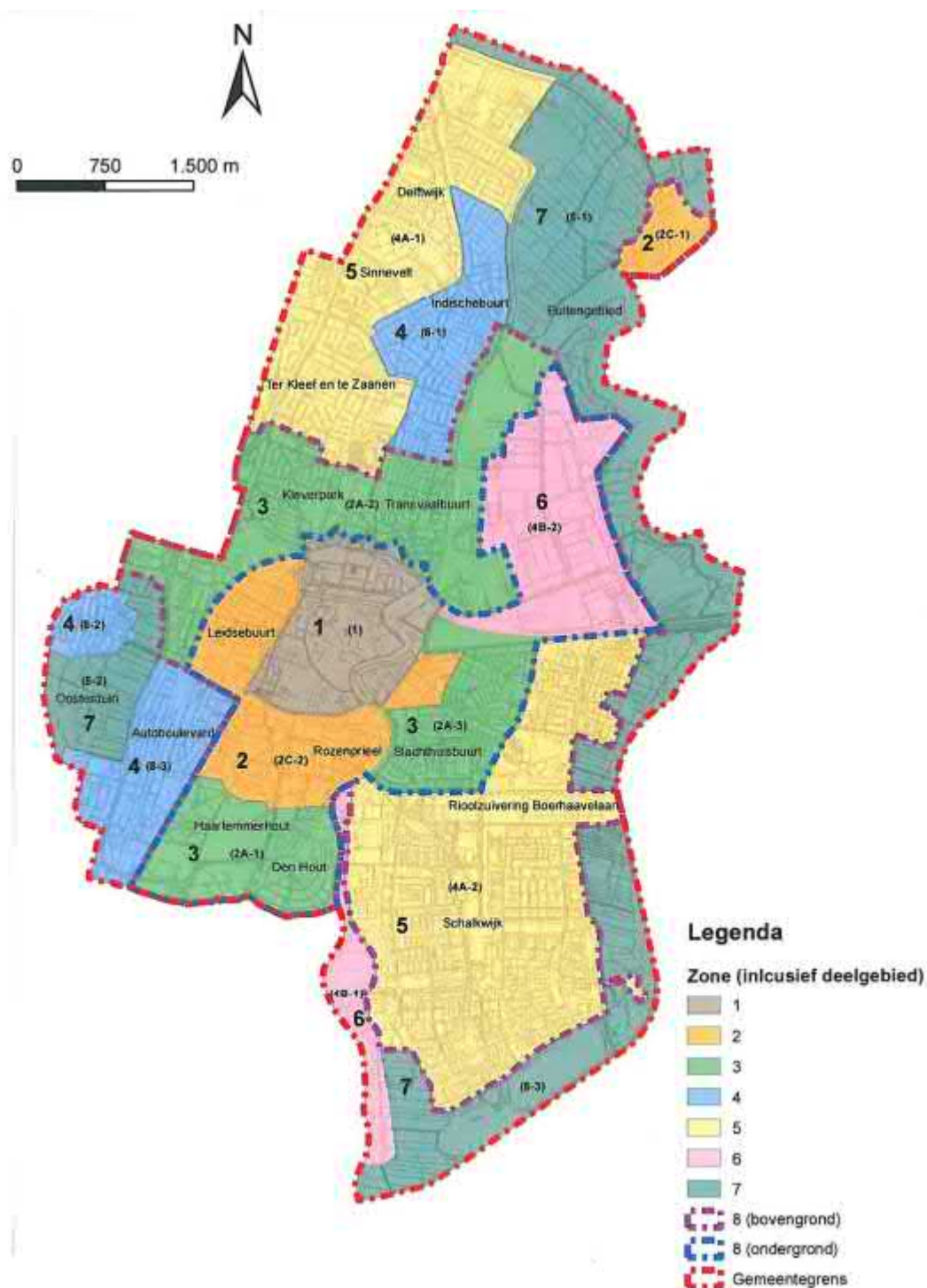
Voor dat deel van het verordeningsgebied dat een lage archeologische verwachting heeft, geldt dat die gedeelten van het grondgebied van Haarlem relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij grondverstorende activiteit met een oppervlakte van 10.000 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

4.8.1 Relatie met het verordeningsgebied

Voor het deel van het verordeningsgebied met een lage, middellage of middelhoge archeologische verwachtingswaarde is op de verbeelding en in de regels een dubbelbestemming opgenomen.

4.9 Bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het verordeningsgebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 4, zie afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Bodemkwaliteitskaart met bodemindeling

Bodemverontreiniging

In het verordeningengebied zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de bodemonderzoeken wijken niet af van de kwaliteit die vanuit de bodemkwaliteitskaart verwacht wordt. Een inventarisatie naar bodemverontreiniging of mogelijke bodemverontreiniging in het gebied levert op dat binnen het verordeningengebied geen gevallen van ernstige verontreiniging

bekend zijn. In het gebied zijn geen locaties bekend die in het verleden als gevolg van gebruik verontreinigd zijn. De locaties waar een ondergrondse tank aanwezig was, zijn alle conform 'bodemsanering overeenkomstig het Besluit opslag in ondergrondse tanks' (BOOT) gesaneerd. Indien daarbij bodemverontreiniging aanwezig is geweest is deze ook gesaneerd.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. De gemeente bepaalt tijdens deze bodemtoets of er wel of geen vrijstelling verleend wordt voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek NVN5725 en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707.

4.9.1 Relatie met het verordeningsgebied

De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

4.10 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op, met bijbehorende richtlijnafstanden.

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het verordeningsgebied Oosterduin is getypeerd als een gebied met woningen in laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie bij een gebied met overwegend laagbouw in een lage dichtheid is B.

4.10.1 Relatie met het verordeningsgebied

Deze beheersverordening legt de bestaande situatie vast. De bestaande milieu-hygiënische situatie is en blijft gehandhaafd en een planologische verslechtering is niet mogelijk. Omdat er geen bedrijven in het verordeningsgebied zijn gesitueerd, maakt een bedrijvenlijst geen onderdeel uit van de regeling.

4.11 MER-beoordeling

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

4.11.1 Relatie met het verordeningengebied

In deze beheersverordening wordt niet voorzien in de realisatie van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-plichtige beoordelingsplichtige activiteiten.

4.12 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd. Het NSL bevat landelijke, regionale en lokale maatregelen om te voldoen aan de normen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk, provincies en gemeenten werken samen binnen het NSL.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een project is 'niet in betekenende mate' als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

4.12.1 Relatie met het verordeningengebied

Deze beheersverordening maakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen die worden vervangen geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'NIBM'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

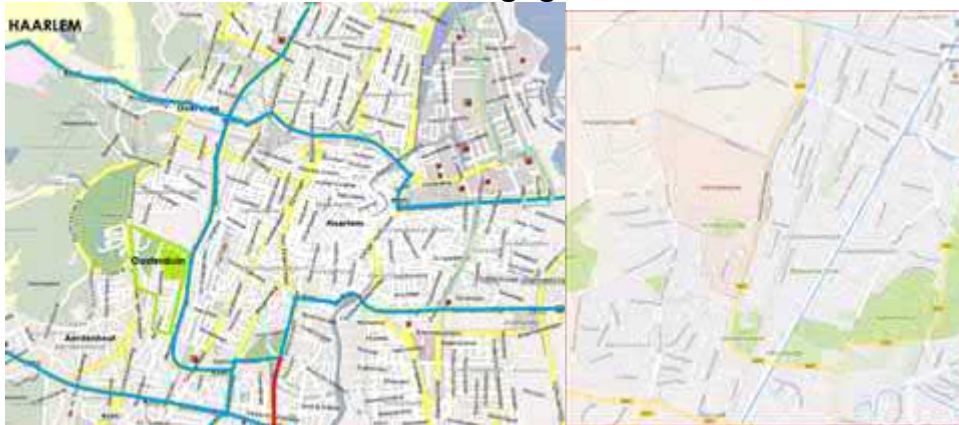
4.13 Externe veiligheid

Bij het aspect externe veiligheid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant risicobronnen (zoals inrichtingen, vliegvelden, transport gevaarlijke stoffen) en aan de andere kant bestemmingen die bescherming behoeven. Hierbij gaat het om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, gebouwen met grote aantallen personen of personen met een beperkte zelfredzaamheid.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bev-I sinds 2004) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden,

richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bev-T) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bev-B sinds 2011). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. Dit geldt ook voor windturbines.

4.13.1 Relatie met het verordeningsgebied



- Er zijn op en in de directe omgeving van het verordeningsgebied Oosterduin geen BEVI/BRZO bedrijven gelegen waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.
- Het project/verordeningsgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een EV-risicobron.
- De verordening maakt geen windmolens/turbines mogelijk, waardoor in geval van een calamiteit schade kan ontstaan aan EV-relevante risicobronnen.
- Het verordeningsgebied is niet gelegen binnen de ruimtelijke toetsingszone (200 meter) van het spoor.
- Het verordeningsgebied is niet gelegen in de ruimtelijke toetsingszone (200 meter) van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Het verordeningsgebied is niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Het verordeningsgebied ligt wel in de ruimtelijke toetsingszone (200 meter) van de Westelijke Randweg (N208), een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.13.1.1 Veilig vervoer en ruimtelijke ontwikkelingen

Gemeenten moeten in hun plannen rekening houden met de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De kans op een ongeluk tijdens het vervoer van gevaarlijke stoffen ongelukken is klein, maar niet uitgesloten. Er komen steeds meer woonwijken en kantoren langs routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het vervoer neemt naar verwachting ook nog verder toe.

Gemeenten moeten het gebied en de gebouwen langs de infrastructuur zo

inrichten dat mensen gemakkelijk weg kunnen komen, zich in veiligheid kunnen brengen bij een calamiteit. Ook moeten hulpdiensten hun werk kunnen doen. De overheid en het bedrijfsleven hebben samen een systeem ontwikkeld: een basisnet voor autowegen (weg), vaarwegen (water) en spoorwegen (spoor).

Het Basisnet geeft per traject aan wat het maximale risico is van het vervoer van gevaarlijke stoffen, waardoor de risico's voor omwonenden acceptabel zijn. Die maximaal toelaatbare risico's zijn met de bijbehorende risicozones voor alle relevante spoor-, weg- en vaarwegtrajecten in tabellen vastgelegd. Basisnet geeft duidelijkheid aan gemeenten bij plannen voor ruimtelijke ontwikkeling.

Voor het wettelijk vastleggen van de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het Basisnet is er een nieuwe algemene maatregel van bestuur opgesteld: het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEV-T). Verder is de Regeling Basisnet opgesteld. Tot slot wordt het Bouwbesluit 2012 aangepast in verband met het bouwen in plasbrandaandachtsgebieden.

4.13.1.2 Vervoer over de weg

Naast de Rijkswegen die zijn aangewezen in het Basisnet Weg en de provinciale wegen die zijn vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, kan een gemeente ook wegen aanwijzen waarover (routeplichtige) gevaarlijke stoffen moeten worden vervoerd. De door de gemeente Haarlem vastgestelde route is van rechtswege vervallen na reconstructie van de Oudeweg (Waarderpolder) en daarna niet opnieuw vastgesteld.

De algemene regel is wel dat degene die met een voertuig over de weg gevaarlijke stoffen vervoert, verplicht is bebouwde kommen van gemeenten te vermijden. Het vervoer binnen de bebouwde kom is alleen toegestaan als het voor het laden of lossen noodzakelijk is of omdat er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is.

In de nabijheid van het verordeningengebied Oosterduin zijn geen inrichtingen aanwezig waar per tankwagen LPG of propaan (maatgevende stoffen) worden afgeleverd (bestemmingsverkeer). Wel is de Westelijke randweg (N208) een weg waarover doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt naar andere gemeenten.

Voor het verordeningengebied betekent dit dat er op grond van het BEV-T getoetst moet worden aan de eisen van PR en GR.

4.13.1.3 PR: plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar op overlijden van een individu die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze grenswaarde resulteert in een afstand die in acht moet worden genomen tussen risicovolle activiteiten/routes en (beperkt) kwetsbare objecten.

Een PR wordt op kaart aangegeven als een isocontour. Daarbij zijn de plaatsen met een gelijk (iso) risico (10-6/jaar) met elkaar verbonden. Vaak vormt deze contour een cirkel.

De N208 "Westelijke Randweg" heeft geen 10-6/jaar contour. Dit is volgt uit het rapport van AVIV Adviseurs externe veiligheid en risicoanalyses, opgesteld in opdracht van de provincie Noord Holland, d.d. december 2010 ' Tellingen en

risicoberekeningen vervoer gevaarlijke stoffen N208'.

4.13.1.4 GR: groepsrisico

Het groepsrisico is de kans op gelijktijdig overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaat geen harde grenswaarde. Wel bestaat er een referentie/ijkpunt. Dit is de oriëntatiewaarde.

De beheerverordening heeft betrekking op een verordeningsgebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, daarom dient in de toelichting bij het plan het groepsrisico verantwoord te worden. Hierbij zijn naast de personendichtheid in het gebied aspecten als zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en hulpverlening van belang.

Voor laatstgenoemde aspecten is advies in gewonnen te worden bij de Veiligheidsregio. Het advies is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

Het bestuur van de gemeente Haarlem verantwoordt de hoogte en de toename van het groepsrisico aan de hand van de huidige en toekomstige personendichtheid in het verordeningsgebied.

Uit eerder genoemd onderzoek van AVM blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

4.13.2 Relatie met het verordeningsgebied

Het is van belang om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de Westelijke Randweg en het verordeningsgebied beperkt. Omdat er in de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden binnen een afstand van 200 meter aan weerszijde van de N208, is er geen sprake van een nadelige invloed op de toekomstige personendichtheid.

Indien binnen het verordeningsgebied voor aanwezige objecten noodplannen worden opgesteld (bedrijven dienen die bijvoorbeeld verplicht te hebben), moeten de externe veiligheidsrisico's die zijn geïdentificeerd daarin meegenomen worden.

4.14 Kabels en leidingen

Er liggen geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het verordeningsgebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor de beheersverordening.

4.15 Duurzaamheid

In maart 2007 sprak de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uit dat Haarlem in 2030 klimaatneutraal moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe stelde de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vast. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht krijgt, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk is via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast moet zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik worden gemaakt.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Zoals hiervoor al is vermeld, is het uitgangspunt van deze beheersverordening het overnemen van de regelingen uit ter plaatse van het verordeningsgebied vigerende bestemmingsplannen.

In de beheersverordening is de bestaande situatie in ruime zin uitgangspunt.

De regels in deze beheersverordening bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Gebiedsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgang- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is in artikel 1 een aantal begrippen opgenomen die van toepassing zijn op de regels van de beheersverordening

Hoofdstuk 2 Gebiedsregels

In dit hoofdstuk zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen. Voor alle besluitvlakken geldt dat de bestemmingen en aanduidingen zoals opgenomen op de aldaar vigerende bestemmingsplannen van toepassing zijn evenals de regels uit die bestemmingsplannen. Het betreft alle regels (inclusief begripsbepalingen en algemene regels), met uitzondering van wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen.

In de beheersverordening zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bedrijf (artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld voor (bestaande) nutsvoorzieningen, zoals electriciteitshuisjes.

Detailhandel (artikel 4)

Aan de Oosterduinseweg is een bloemen- en plantencentrum aanwezig. Deze heeft het besluitvlak 'Detailhandel' toegekend gekregen, omdat deze functie destijds ook als zodanig is vergund. Het gebruik is toegespitst op het reeds aanwezige tuincentrum, met de daarbij behorende kas en bijbehorende voorzieningen. De kas is specifiek aangeduid als zijnde 'kas'.

Dienstverlening (artikel 5)

De bebouwing en gronden die in het verordeningsgebied zijn bestemd als 'Dienstverlening', betreffen de panden aan de Zenegroenkade 1-5. Zowel op de begane grond als op de overige verdiepingen wordt ruimte geboden voor de functies kantoren en dienstverlening. Ten behoeve van het gebruik van de ondergrondse parkeergarage onder het besluitvlak, is dit besluitsubvlak op de

verbeelding weergegeven als 'verkeer- ondergrondse parkeergarage. Voorbeelden van de daarbij behorende voorzieningen zijn lift, toegangsweg, trappenhuis enz.

Gemengd -3 (artikel 6)

Dit besluitvlak is bedoeld voor het 'winkellint' in Oosterduin waar niet-woonfuncties op de begane grond zijn gerealiseerd en voor panden waar niet-woonfuncties al op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Op de eerste verdieping van deze panden zijn woningen met bijbehorende bergingen toegestaan. Daarbij kan ook gebruik worden gemaakt van een aan wonen ondergeschikte bedrijf of beroep aan huis.

Groen (artikel 7)

In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, park en plantsoenen met speelweiden. Ook is de mogelijkheid opgenomen om ondergrondse vuilcontainers, straatmeubilair en bergbezinkbassins en inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers te plaatsen. Verder is de mogelijkheid geboden om maximaal twee toegangswegen te realiseren, deze uitsluitend ten behoeve van de hoofdbestemming 'Sport' aan de Zeedistelweg.

Maatschappelijk (artikel 8)

Dit besluitvlak is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Sport (artikel 9)

De sportvelden en het sportcomplex hebben het besluitvlak 'Sport' gekregen. Op de verbeelding is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen maximaal één gebouw is toegestaan. Daarnaast zijn ook bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Ten behoeve van aan sport ondergeschikte en daarmee verbonden eventuele horeca en detailhandelactiviteiten is het toegestaan tot een maximum van 20% van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken ten behoeve van deze activiteiten. Verder wordt ook de mogelijkheid geboden om maatschappelijke voorzieningen te realiseren, zoals bijvoorbeeld kinderopvang. In verband met het tegengaan van licht- en geluidshinder in de nabije omgeving van het sportveld, is verdere bebouwing uitgesloten daar waar dit op de verbeelding is aangegeven met het besluitsubvlak 'bebouwing uitgesloten'. Het gaat in dit geval zowel om nieuwe, nog op te richten gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, behoudens de oprichting van ballenvangers en erf- en terreinafscheidingen.

Als 'Sport' is eveneens bestemd het fitnesscentrum 'Life Fit' aan de Zeedistelweg 1 met de daarbij behorende voorzieningen, met een besluitsubvlak 'fitnesscentrum'. Ten behoeve van de reeds aanwezige schoonheidssalon, fysiotherapie en kinderopvang is onder de gebruiksregels bepaald dat de totale brutovloeroppervlakte van de deze voorzieningen niet meer dan 40% mogen bedragen ten opzichte van het totale brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw.

Tuin -1 (artikel 10)

De voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere de besluitvlakken 'Wonen' en 'Gemengd' worden bestemd als 'Tuin -1'. Binnen dit besluitvlak zijn slechts tuinen en verhardingen toegestaan. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw, zoals een berging kan niet binnen dit besluitvlak worden gerealiseerd. Dit besluitvlak komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Daarom zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuin -2 (artikel 11)

De bij onder andere woningen behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als zijnde 'Tuin 2'. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met het besluitvlak 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen.

Tuin -3 (artikel 12)

Het besluitvlak 'Tuin 3' is bedoeld voor tuinen die 100% bebouwd mogen worden.

Verkeer (artikel 13)

Dit besluitvlak is bedoeld voor alle rijwegen binnen het verordeningengebied inclusief de bijbehorende bermen en verhardingen, openbare parkeerplaatsen, openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's en ondergrondse bergbezinkbassins. De bestaande brug en de Munterslaantunnel vallen eveneens onder dit besluitvlak.

Water (artikel 14)

De in het verordeningengebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in het besluitvlak 'Water'.

Wonen (artikel 15)

Dit besluitvlak is bedoeld voor alle panden binnen Oosterduin die voor wonen worden gebruikt. Naast wonen is ook beroepsuitoefening aan huis toegestaan. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van woonwijken is het toegestaan woningen te gebruiken en in te richten voor beroepsmatige activiteiten aan huis. Wel is het van belang dat de woningen die hiervoor gebruikt worden in overwegende mate de uitstraling behouden van een woning en dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Om die reden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis in de beheersverordening niet onbeperkt toegestaan: maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning mag gebruikt worden voor beroepsmatige activiteiten aan huis, tot een maximum van 50 m².

Waarde - Archeologie (artikel 16)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van het besluitvlak 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

De beheersverordening houdt rekening met de (voorlopige) Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het verordeningsgebied komen de categorieën 3, 4 en 5 voor.

Waarde - Groeiplaats monumentale boom (artikel 17)

In de beheersverordening is het besluitvlak 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' inclusief een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Binnen dit besluitvlak is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te bouwen als uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregeling en de algemene afwijkingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

In de overgangs- en slotregel is de overgangsregeling opgenomen. In de slotregel is de officiële naam van de verordening bepaald. Onder deze naam kan de beheersverordening worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is een planologisch instrument dat conserverend van aard is. Gezien het karakter van de beheersverordening zullen er aan de uitvoerbaarheid daarvan dan ook geen kosten verbonden zijn. De economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is dan ook verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie vast en continueert de vigerende (bestemmings)planregeling. Derhalve is er bij het opstellen van een beheersverordening geen verplichting tot inspraak en kunnen er geen zienswijzen en beroepschriften worden ingediend. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beheersverordening is, gezien het voorgaande, verzekerd.

Bijlagen

Bijlage 1 Advies veiligheidsregio

Aan het college van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 19-10-2017
Ons kenmerk 7420/mr/
Aanvraagnummer 20155178
Contactpersoon M. Rutte
Mailadres Risicobeheersing@vrk.nl
Telefoonnummer 023-5674043
Volgnummer brief 20177581
Bijlage(n) -
Onderwerp Advies Beheersverordening Oosterduin,
Haarlem

Geacht college,

Op 4-10-2017 verzocht mevrouw M. Romijn mij om te adviseren op de beheersverordening Oosterduin, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van de door de gemeente Haarlem aangereikte EV paragraaf beheersverordening Oosterduin en de Risicokaart (professionele versie).

Het vigerende bestemmingsplan 'Oosterduin' is vastgesteld op 3 april 2009. Omdat de 10-jaarstermijn van het bestemmingsplan binnenkort afloopt, is het noodzakelijk om het planologisch kader te actualiseren. Omdat er geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien voor het gebied Oosterduin kiest de gemeente er voor om een beheersverordening vast te stellen. In deze verordening wordt het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld.

Een systematische beoordeling van de aangereikte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.

Risicobronnen

Bij het vaststellen van het plan is een risicobron betrokken, namelijk het transport van gevaarlijke stoffen over de Westelijke randweg.

Plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Westelijke Randweg leidt niet tot een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}).

Het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Westelijke Randweg is kleiner dan een factor 0,1 maal de oriënterende waarde.

Aangezien het hier om een beheersverordening gaat en er dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn zal het groepsrisico niet toenemen.



Selectie incidentscenario's

Ten aanzien van de voornoemde risicobron wordt het volgende scenario('s) beschouwd:

1. BLEVE¹-scenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de Westelijke Randweg (N208).

1. BLEVE-scenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de Westelijke Randweg

Een BLEVE^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.}-scenario verloopt als volgt: door een incident kan een brand ontstaan waarbij de tankauto met een tot vloeistof verdicht gas (LPG) is betrokken. Door het incident raakt de coating van de tankwagen beschadigd waardoor de tank direct wordt aangestraald. De druk in de tank neemt daardoor toe, waarna de tank kan ontploffen. Ontsteking van de brandstof leidt tot een grote vuurbal². Het effectgebied waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen is circa 230 meter³.

- Tijdens bedrijfsuren vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen en kan een incident plaatsvinden nabij het plangebied.
- Binnen het effectgebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten gelegen, te weten het kinderdagverblijf aan de Helmlaan, waar bij een incident slachtoffers kunnen vallen.
- Door de grote hitteontwikkeling kan er brandoverslag optreden naar diverse objecten in het plangebied.

Zelfredzaamheid bij BLEVE-scenario

Een BLEVE als gevolg van een incident met een tankauto met tot vloeistof verdicht gas kan zich binnen 20 à 30 minuten ontwikkelen. Een beginnende brand is zichtbaar voor de aanwezigen binnen (en) buiten het plangebied. Desondanks zullen zij een dreigende ontploffing met zeer grote effectafstanden niet voorzien, tenzij ze adequaat gealarmeerd worden en het dreigende scenario kunnen ontvluchten.

- Ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen bij dit scenario zijn beperkingen geconstateerd. dit betreft met name de aanwezigen binnen de kinderdagopvang aan de Helmlaan.
- De (nood)uitgangen van objecten in de nabijheid van de Westelijke Randweg zijn in de huidige situatie voldoende van de risicobron af gericht.
- De infrastructuur in de omgeving is op een juiste manier ingericht, wat ontvluchting mogelijk maakt bij calamiteiten.

Hulpverlening bij BLEVE-scenario

Er is wel sprake van opbouw van het incident. Escalatie van een beginnende brand tot een ontploffing kan alleen voorkomen worden wanneer een effectieve inzet van de hulpverlening mogelijk is. Daartoe is een inzet nodig gericht op bronbestrijding, met voldoende bluswatervoorzieningen, een snelle alarmering en opkomst, gevolgd door onmiddellijke inzet van de brandweer.

- Nabij de N208 zijn momenteel onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een dergelijk scenario te bestrijden en escalatie te voorkomen.

Na het onverhoopt plaatsvinden van een BLEVE dienen de hulpverleningsdiensten zich te richten op secundaire effecten, onder andere het bestrijden van diverse (grote) branden in de omgeving.

- Nabij het plangebied zijn momenteel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een geëscaleerd scenario als gevolg van een BLEVE te bestrijden.

¹ BLEVE: Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion.

² Als gevolg van een incident tijdens het lossen van LPG kan niet alleen een BLEVE, maar ook een fakkel- of wolkbrands scenario optreden. De effecten van deze scenario's zijn echter duidelijk kleiner en zodoende verder niet beschouwd.

³ Bron: Scenarioboek externe veiligheid (Veiligheidsregio Kennemerland, versie 1.0 april 2011)



Verzenddatum: 2-11-2017
Volgnummer brief: 20177581
Pagina: Pagina 3 van 4

- Het beschouwde scenario kan leiden tot een situatie waarbij de hulpvraag het hulpaanbod overschrijdt.

Advies

Het is van belang om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de Westelijke Randweg en het plangebied beperkt. Ik adviseer u om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

1. Noodplannen: Voor de in het plangebied aanwezige objecten waar noodplannen voor opgesteld dienen te worden, dienen deze mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld te worden. De sector Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland kan daarbij ondersteuning leveren.
2. Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de bijdrage van bovengenoemde maatregelen op de risico's.

<i>Bijdrage bron- en effectmaatregelen</i>	<i>BLEVE-scenario</i>
<i>Bijdrage maatregelen zelfredzaamheid</i>	
1. Noodplannen	++
2. Risicobewustzijn	+
<i>Bijdrage maatregelen hulpverlening</i>	

+++ zeer gunstig effect
++ gunstig effect
+ beperkt effect
0 geen effect op de risico's

Restrisico

De beschouwde risicobron kan in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies. Daarnaast adviseer ik u gaarne in de verdere procedure(s) tot vaststelling van de beheersverordening.

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland
Namens deze,

Ing. R.P. Wevers MCDm
Sectormanager Proactie & Preventie



Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 beheersverordening:**
de beheersverordening Oosterduin van de gemeente Haarlem;
- 1.2 verordeningsgebied:**
het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BV8120001- va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 bestaand gebruik:**
het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening.
- 1.4 bestaande bouwwerken:**
bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen.
- 1.5 aan-huis-verbonden beroep:**
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of technisch vlak of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.6 aanbouw en uitbouw:**
een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.7 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge deze verordening regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.8 aanlegvergunning:**
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.9 achtergevelrooilijn:**
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

- 1.10 antenne-installatie:**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.11 archeologisch deskundige:**
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.
- 1.12 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een verordeningengebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 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 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning met behoud van de woonfunctie.
- 1.17 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.18 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.19 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

- 1.20 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.21 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.22 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.23 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.24 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.25 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.26 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.27 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.28 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.
- 1.29 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.30 dakkapel**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

- 1.31 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.32 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 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 dienstverlening:**
het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.
- 1.35 gastouderopvang:**
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.36 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.37 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.38 horeca-activiteiten:**
horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
- 1.39 kantoor:**
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 1.40 kas:**
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

- 1.41 kap:**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.42 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.43 niet-publieksgerichte dienstverlening:**
het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.
- 1.44 onderdoorgang/overbouwning:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.45 peil**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van vaststelling van de beheersverordening;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.
- 1.46 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.47 publieksgerichte dienstverlening:**
het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.
- 1.48 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.49 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.

- 1.50 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in de beheersverordening opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.51 voorgevelrooilijn**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.52 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II).
- 1.53 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.
- 1.54 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.55 wonen**
het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.
- 1.56 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1.1 afstand tot de perceelsgrens

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

2.1.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

2.1.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 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.

2.1.5 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

2.1.6 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.

2.1.7 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.

2.1.8 breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijding 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 meter;
- 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 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 meter boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 meter breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 meter boven een fiets- en/of voetpad;

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Omschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Omschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. tuincentrum;
- c. kas, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'kas';
- d. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Detailhandel' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte gebouwd te worden.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot-bouwhoogte gebouwd te worden.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. perifere detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.1, onder b;
- b. supermarkten;
- c. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Dienstverlening

5.1 Omschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. een halfverdiepte en/of verdiepte garage uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'ondergrondse parkeergarage';
- d. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Dienstverlening' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- c. de maximale bouwdiepte van de halfverdiepte en/of verdiepte garage, zoals bedoeld in 5.1, onder c, bedraagt 4 meter.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. prostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Omschrijving

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

6.1.1 Begane grond

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de woningen op de verdieping;

6.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 3' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

6.2.1 Gebouwen

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

6.2.2 Dakkapellen

Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van het volgende:

- a. de dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak heeft een maximale breedte van 2,5 meter waarbij de breedte nooit meer dan 50 % van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
- b. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt 0,50 meter;
- c. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal een 0,50 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
- d. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- d. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;

Artikel 7 Groen

7.1 Omschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- d. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- e. maximaal twee toegangswegen aan de Zeedistelweg voor gemotoriseerd verkeer, uitsluitend ten behoeve van de bestemming 'Sport'.

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht, mits de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. parkeervoorzieningen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Omschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen. .
- b. aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten, ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen en (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- maximum bouwhoogte - maximumbebouwingspercentage (m)' zijn ten hoogste de aangegeven maten toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot-bouwhoogte toegestaan.

8.2.2 Dakkapellen

Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale breedte van de dakkapel bedraagt 2,5 meter waarbij de maximale breedte 50% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- b. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt 0,50 meter;
- c. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal een 0,50 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
- d. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen achter de achtergevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. horeca, anders dan bedoeld in 8.1 onder b.

Artikel 9 Sport

9.1 Omschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c. sportvelden;
- d. sportcomplex;
- a. uitsluitend een fitnesscentrum uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'fitnesscentrum';
- b. alsmede aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten met niet meer dan 20% van het totale bruto vloeroppervlakte;
- c. alsmede educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen en dienstverlenend bedrijf of instelling, met dien verstande dat deze functies, samen met het gebruik zoals genoemd in 9.1, onder a, in totaal niet meer mag bedragen dan 40% van het totale bruto vloeroppervlakte;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, warmte-koudeopslag en warmte-koudetransport
- g. voorzieningen van openbaar nut, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'nutsvoorziening';
- h. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Sport' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

9.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

9.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Fitnesscentrum

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'fitnesscentrum' mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de overkapping ten behoeve van een fietsenstalling bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde

bedraagt 2 meter.

Sportvelden

Voor de overige gronden met de bestemming 'Sport' mogen de volgende bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- d. de gronden met het besluitsubvlak 'bebouwing uitgesloten' mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van ballenvangers en erf- en terreinafscheidingen.
- e. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen rondom de sportvelden bedraagt 3 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 15 meter;
- g. de maximale bouwhoogte van ballenvangers, eventueel in combinatie met erf- en terreinafscheidingen, bedraagt 6 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van een scorebord bedraagt 4,5 meter;
- i. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. horeca-activiteiten, anders dan bedoeld in lid 9.1 onder d;
- b. detailhandel, anders dan bedoeld in lid 9.1 onder d;
- c. prostitutie en seksinrichtingen;
- d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/ of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Tuin - 1

10.1 Omschrijving

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

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

10.2 Bouwregels

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

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 11 Tuin - 2

11.1 Omschrijving

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

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

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

11.2.1 Alle bouwwerken

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw bedraagt 50% van het besluitvlak met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- b. de maximale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 4 meter.

11.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter;
- d. de bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 12 Tuin - 3

12.1 Omschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

12.2.1 Gebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van de achtergevelrooilijn bedraagt 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter;
- e. de bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- f. de maximale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 4 meter.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter;
- d. de maximale diepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 4 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 13 Verkeer

13.1 Omschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport en inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;
- e. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'garage';
- f. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang'.

13.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

13.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de garageboxen dienen aaneengesloten te worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter;
- d. de maximale oppervlakte van overige gebouwen bedraagt 15 m².

13.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten bedraagt 12 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bruggen bedraagt 5 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning.
- b. detailhandel;
- c. prostitutie en seksinrichtingen;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Artikel 14 Water

14.1 Omschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, stuwen, dammen, kademuren, duikers, steigers en overige kunstwerken;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen en kunstobjecten.

14.2 Bouwregels

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

- a. de maximale bouwhoogte van gemalen bedraagt 3 meter en de oppervlakte 5 m²;
- b. de maximale bouwhoogte van meerpalen bedraagt 1,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bruggen bedraagt 5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 1 meter;
- e. de maximale lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, bedraagt 5 meter;
- f. de maximale breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, bedraagt 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater;
- g. de maximale oppervlakte van een aanlegsteiger bedraagt:
 - 1. 5 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter;
 - 2. 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter;
 - 3. 15 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. als ligplaats voor woon-, hotel- en horecaschepen;
- b. meerpalen en aanlegsteigers niet bestemd voor waterrecreatie en beroepsvaart;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 15 Wonen

15.1 Omschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. halfverdiepte en/of verdiepte garage, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'ondergrondse parkeergarage';
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen en parkeervoorzieningen op de begane grond.

15.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

15.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot/bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot/bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum - maximum goot/bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot/bouwhoogten gebouwd te worden;

kap- en dakvorm

- e. gebouwen die op de verbeelding uitsluitend zijn voorzien van een maximale bouwhoogte, moeten worden afgedekt met een plat dak;
- f. gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte, moeten worden afgedekt met een kap met een hoek van maximaal 55 ° met het horizontale vlak;
- g. gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van een minimale en maximale goothoogte én minimale en maximale bouwhoogte kunnen worden afgedekt met een kap of een plat dak;
- h. de maximale bouwdiepte van de halfverdiepte en/of verdiepte garage, zoals bedoeld onder lid 15.1, onder b, bedraagt 4 meter.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.

15.2.3 Dakkapellen

Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van het volgende:

- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
- b. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt 0,50 meter;
- c. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal een 0,50 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst.
- d. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 1, onder 41 van de regels, mag een kap zoals bedoeld in 15.2.1 onder f, bestaan uit ten minste één hellend dakvlak.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- c. prostitutie en seksinrichtingen;
- d. detailhandel;
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het gebruik als opslag, laad-, en /of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Omschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

16.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van het besluitvlak 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;
 - b. ter plaatse van het besluitvlak 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van het besluitvlak 'Waarde - Archeologie 5' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.
2. Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 16.2, onder 1 de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in 16.2 , onder 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen het besluitvlak '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.

16.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2, onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen omgevingsvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in 16.2 die voor die gronden van toepassing zijn;

- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
 - b. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.

Artikel 17 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

17.1 Omschrijving

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

17.2 Bouwregels

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

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. plaatsvinden op het moment dat de monumentale boom niet meer aanwezig is;
 - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden van de boom.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;

- b. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt ;
- c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de in de beheersverordening aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2 meter;
 - c. van de in de beheersverordening aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt en de oppervlakte 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 - er geen achterom aanwezig is bij de woning;
 - de maximale hoogte van de voorziening 1,3 meter bedraagt;
 - de maximale oppervlakte van de voorziening 4 m² bedraagt;
 - e. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m², respectievelijk 3 meter mogen bedragen;
 - f. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - g. het overschrijden van de in de beheersverordening aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de verbeelding dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 1 meter;
 - h. het overschrijden van de in de beheersverordening aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - i. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties tot maximaal 6 meter hoger.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in 19.1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Parkeren, laden en lossen

20.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

20.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in dit lid genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 20.2 met inbegrip van eventuele wijzigingen van die beleidsregels.

20.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in lid 20.2 met inbegrip van eventuele wijzigingen van die beleidsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Bouwen

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

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

21.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1 met maximaal 10%.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'Oosterduin'

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl

