

Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Begrenzing van het plangebied	7
1.3 Geldende en voorgaande planologische regelingen	8
1.4 Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING	13
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Milieuzonering	21
4.2 Geluid	22
4.3 Bodem	22
4.4 Water	24
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Natuurwaarden	26
4.7 Archeologie	27
4.8 Externe veiligheid	29
4.9 Verkeer en parkeren	30
4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	30
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Juridische planopzet	32
5.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	32
5.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	32
5.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	34
5.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	35
5.7 Hoofdpzet verbeelding	35
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3 Handhaving	38
Regels	41
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
Artikel 1 Begrippen	43
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 2 Agrarisch	45
Artikel 3 Tuin - 2	47
Artikel 4 Water	49
Artikel 5 Wonen	51

Artikel 6	Waarde - Archeologie	53
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 11	Overgangsrecht	65
Artikel 12	Slotregel	67

Toelichting

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Liewegje 3 heeft verzocht om een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een beperktere bouw- en gebruiksmogelijkheid op dit perceel. In het vigerende bestemmingsplan 'Liewegje' (2010) is de bestaande woning als bedrijfswoning aangeduid, de voorheen geldende woonbestemming is abusievelijk komen te vervallen. Ook is gebleken dat de - destijds - door de Raad bij de vaststelling aangeven goot- en bouwhoogte van de woning - niet op de verbeelding zijn verwerkt.

Daarnaast is in het bestemmingsplan uit 2010 voor het wat noordelijker gelegen deel van het perceel een Natuurbestemming opgenomen. Dit had een Agrarische bestemming moeten zijn, gelijk het overige als agrarische bestemde deel van Liewegje 3, waarvan het onderdeel uitmaakt. Hierdoor is - onbedoeld - ook de daar gebouwde schuur wegbestemd.

In de planschadeprocedure is vastgesteld dat er daardoor sprake is van planologisch nadeel. De wet biedt de mogelijkheid om de geleden planschade in natura te compenseren. Dit kan door (gedeeltelijk) herstel van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, waardoor het nadeel (deels) wordt weggenomen. Met onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan 'Liewegje' wordt de planologische verslechtering grotendeels 'teruggedraaid'.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3 ziet op het adres Liewegje 3 in Haarlem. Op dit perceel bevindt zich momenteel o.a. een woning. Daarnaast wordt tevens voor een noordelijker gelegen strook grond (naast Liewegje 2) voorzien in het herstel van de voorheen toegelaten bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze grond maakt dus ook onderdeel uit van het plangebied. De exacte begrenzing is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Vooraanzicht Liewegje 3 (bron: Stroomlijn/StreetSmart, CycloMedia)



Globale ligging plangebied in de omgeving (bron: Google).

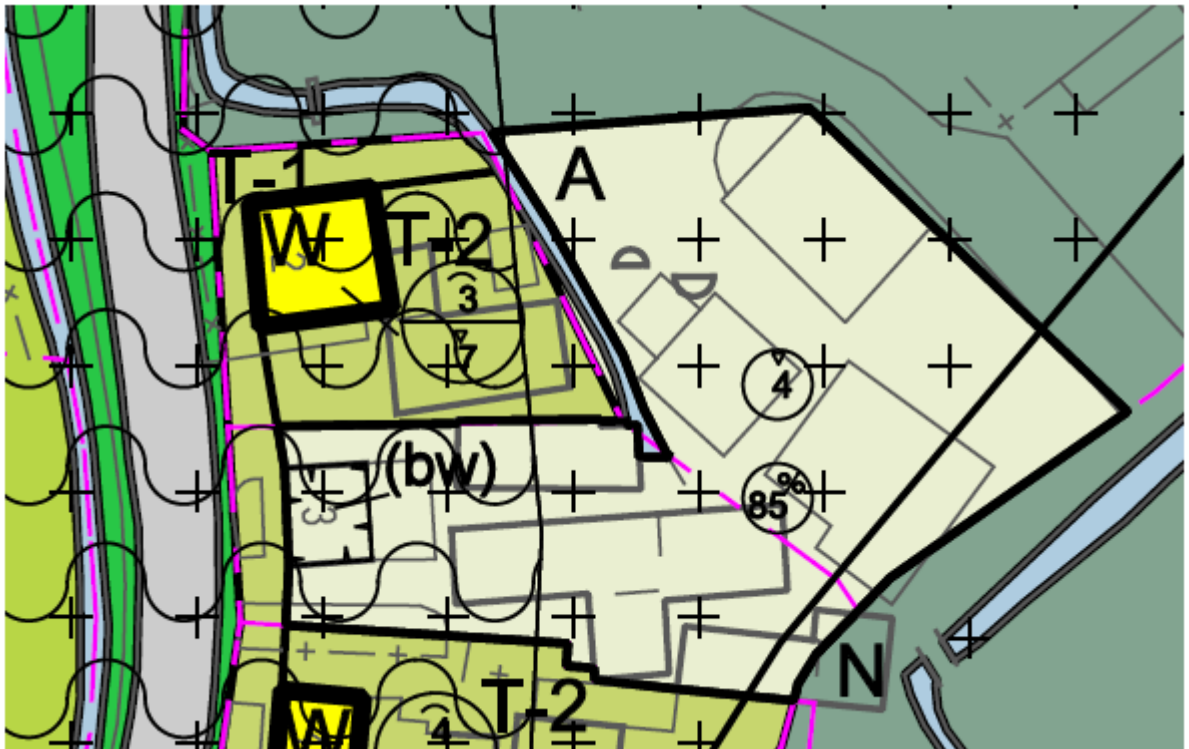
1.3 Geldende en voorgaande planologische regelingen

Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel Liewegje 3 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Liewegje', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 16 december 2010 en onherroepelijk geworden op 1 februari 2012. In dit bestemmingsplan is het perceel Liewegje 3 nagenoeg geheel aangewezen als 'Agrarisch', met ter plaatse van de bestaande woning een bouwvlak met aanduiding 'bedrijfswoning

(bw)', waarbij een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak is komen te vallen. Als maximale bouwhoogte is op de verbeelding een hoogte van 4 m opgenomen. In het raadsbesluit (wijzigingsoverzicht) is aan de woning een goot- en bouwhoogte van 4m. respectievelijk 6m. toegekend, maar dat is destijds - per abuis - niet op de verbeelding verwerkt.

In het bestemmingsplan is het voorerf aangewezen als 'Tuin – 1 (T-1)', zie afbeelding hieronder. Het noordelijk - naast Liewegje nr. 2 - gelegen perceel heeft een bestemming 'Natuur' gekregen (zonder bouw mogelijkheid). Onbedoeld is de bestaande schuur daarmee onder het overgangsrecht gebracht en is het - o.g.v. het overgangsrecht BP Zuiderpolder - toegelaten agrarische gebruik wegbestemd.

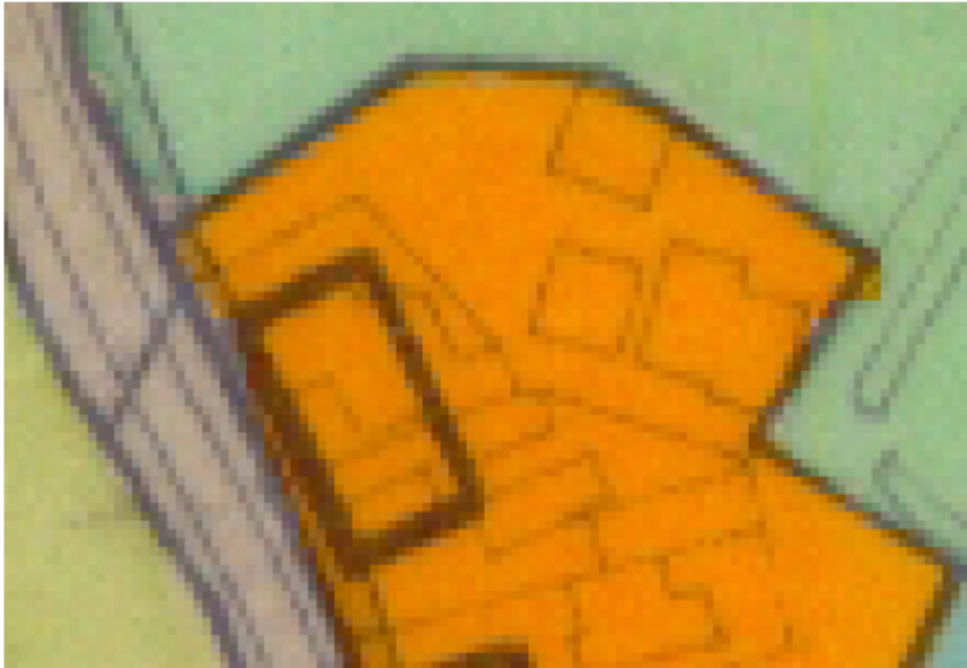


Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Liewegje' (2010), ter hoogte van perceel Liewegje 3

Daarnaast is voor het plangebied ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Haarlem' van toepassing, zie paragraaf 4.9.

Voorheen geldende regeling

Het 'oude' bestemmingsplan "Zuiderpolder" (1985) is op 20 maart 1985 door de gemeenteraad van Haarlem vastgesteld, waarna het plan op 25 februari 1986 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Met het Koninklijk Besluit d.d. 23 maart 1988 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden en in werking getreden. In het bestemmingsplan "Zuiderpolder" waren de - relevante - gronden ter plaatse van het perceel aan het Liewegje 3 aangewezen voor 'Woondoeleinden (W)'.



Uitsnede voorheen geldende bestemmingsplan 'Zuiderpolder' (1985), perceel Liewegje 3 e.o.

De woning aan het Liewegje 3 was opgenomen binnen het hierboven weergegeven bouwvlak. Als maximale goothoogte is een hoogte van 6 meter opgenomen, waarbij er mocht worden afgedekt met een kap, met een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden. Het noordelijke perceeldeel viel binnen de woonbestemming.

NB: het o.b.v. het Uitbreidingsplan Haarlemmerliede en Spaarnwoude (1957) toegelaten en ook als zodanig bestemde agrarische gebruik van de omliggende grond - waaronder het noordelijke perceeldeel - is in 1985 onder het overgangsrecht komen te vallen.

Herstelplan

Deze partiële herziening beoogt de op basis van het 'oude' bestemmingsplan toegelaten burgerwoning weer mogelijk te maken ter plaats van het pand Liewegje 3. Het bouwvlak wordt aangepast aan de bestaande footprint van deze woning en de eerder - in 2010 - toegekende goot- en bouwhoogte worden alsnog opgenomen. De direct naastgelegen stukjes grond krijgen een Tuin-2 bestemming. Voor het noordelijk bedoelde strookje grond wordt een Agrarische bestemming opgenomen. Dit met een bouwpercentage en bouwhoogte t.b.v. de bestaande schuur. Voor het overige blijven de andere - in het moederplan - toegekende bestemmingen van kracht, waarbij de max. bouwdiepte is teruggebracht naar 1m. Dit naar aanleiding van gewijzigde provinciale (beleids)regels inzake aardkundige monumenten (zie onder 3.2). Tot slot is de Water-bestemming op een onderdeel verduidelijkt (mede ontsluiting op de openbare weg mogelijk, zie onder 5.4.1).

1.4 Leeswijzer plantoelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving.

Na deze inleiding wordt in het tweede hoofdstuk een beschrijving van het voorheen geldende planregime gegeven en de wijze waarop voorliggend bestemmingsplan e.e.a. beoogt te herstellen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders en de relevantie voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan t.a.v. milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en de toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk 6 over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

Zoals is aangegeven in paragraaf 1.3 wordt met dit bestemmingsplan beoogd om de planologische mogelijkheden, die van toepassing waren ter plaatse van het pand Liewegje 3, uit het bestemmingsplan Zuiderpolder (1985) zoveel mogelijk te herstellen. Qua gebruik wordt een burgerwoning toegestaan. De bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw worden grotendeels herstelt. Het bouwvlak wordt aangepast aan de bestaande footprint en de in 2010 toegekende goot- en bouwhoogte wordt alsnog opgenomen op de verbeelding. In lijn met de systematiek van het bestemmingsplan Liewegje (2010), krijgen de direct naastgelegen gronden een Tuin-2 bestemming.

In 2010 heeft een (noordelijk gelegen) deel van het overige perceel geen Agrarische maar een Natuurbestemming gekregen. Dit onbedoeld, aangezien agrarisch gebruik destijds al mogelijk was o.b.v. het Uitbreidingsplan Haarlemmerliede-Spaarnwoude (1957) en het ook ná 1985 rechtens was toegelaten (via het overgangsrecht). Door het opnemen van de Natuurbestemming is - per ongeluk - ook de bestaande schuur wegbestemd. Voorliggend plan beoogt e.e.a. te herstellen.

Uit de planschadeprocedure bleek dat de Waterbestemming - op een onderdeel - niet geheel eenduidig was, namelijk of deze mede ter onsluiting van naastgelegen gronden kon worden gebruikt. Om die onduidelijkheid weg te nemen is dit aan de betreffende bepaling toegevoegd (zie onder 5.4.1).

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De SVR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige bestemmingsplan.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van twee opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als

volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Ook het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen - zoals in het onderhavige geval mogelijk wordt gemaakt - niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf). Bovendien wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt, maar is sprake van een destijds als burgerwoning opgerichte en ook als zodanig bestemde woning, waarvan het gebruik ook thans reeds is toegestaan (via het overgangsrecht).

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Gelet op voorgaande voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. en wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1. onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a) Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;

- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP). Voor het onderhavige bestemmingsplan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zie ook de paragraaf hiervoor. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het perceel Liewegje 3 is gelegen binnen de gronden die in de PRV zijn aangeduid als 'aardkundig monument'. Het betreft de Strandwal Spaarnwoude - Haarlemmerliede. Deze gronden zijn primair beschermd via de Provinciale Milieuverordening. Aantasting van dit aardkundig monument is in beginsel niet toegestaan en het oorspronkelijke reliëf moet zoveel mogelijk behouden blijven.



Aardkundig monument: Strandwal Spaarnwoude – Haarlemmerliede

In artikel 8 van de PRV is opgenomen dat in een toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening wordt gehouden met het aardkundig monument. Voor verschillende bodemberoerende activiteiten, bijvoorbeeld in verband met (bouw)werkzaamheden, is binnen deze gebieden altijd ontheffing vereist. Op basis van de regels uit de Provinciale Milieuverordening kan de provincie onder voorwaarden een dergelijke ontheffing verlenen ten aanzien van aardkundig monumenten. Gedeputeerde Staten hebben daarvoor beleidsregels opgesteld (Beleidsregel beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten, 27 oktober 2015).

NB: Het is de verantwoordelijkheid van betrokkene(n) zelf om tijdig en op juiste wijze een melding/aanvraag te doen bij de (uitvoeringsorganisatie) van de provincie Noord-Holland. Nadere info en verwijzing naar de uitvoeringsorganisatie (momenteel: Omgevingsdienst Noorseekanaalgebied)

staan op de provinciale website:

https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Aardkundig_erfgoed

In onderhavige part. herz. is rekening gehouden met de - sinds 2010 - aanscherpte provinciale regels inzake aardkundige momumenten. Omdat uit die (beleids)regels volgt dat er geen ontheffing (meer) mogelijk is voor (mechanische) graaf- en/of bouwwerkzaamheden dieper dan 1 m. onder het maaiveld - bijv. voor de aanleg van een nieuwe kelder - zijn de relevante bestemmingsregels op die max. diepte aangepast.

Daarnaast geldt er (ook) op basis van dit bestemmingsplan voor de bestemming 'Agrarisch' een zogenaamd aanlegvergunningstelsel. Hierdoor blijft het reliëf zoveel mogelijk behouden. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met de PRV.

T.a v. de PRV is tevens van belang dat er sprake is van een locatie binnen Unesco- erfgoederen, aangezien het plangebied gelegen is binnen het Stellingengebied van Amsterdam. Artikel 22 van de PRV stelt in dat verband dat er uitsluitend mag worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voorzover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele Waarden van een Nationaal Landschap en werelderfgoed behouden of versterken. Ook mag er niet worden voorzien in een grootschalige stads- of dorpontwikkelingslocatie of ontwikkelingen mogelijk maken die het erfgoed aantasten of doen verdwijnen. Voor de materiele invulling van deze uit de PRV voortvloeiende vereisten is naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verwezen. Ter plaatse van het plangebied zijn geen fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen aanwezig. Ook maakt het plan geen nieuwe bebouwing mogelijk, enkel wat er al is of was toegekend. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.



Afbeelding: Uitsnede voorliggende plangebied op Structuurplankaart 2020

Het structuurplan heeft ten aanzien van wonen ten doel gesteld om de mogelijkheden voor passende huisvesting van Haarlemse (en regionale) burgers te vergroten. Vraag en aanbod op de woningmarkt dient beter op elkaar afgestemd te worden. Tevens wordt gestreefd naar herstructurering in de bestaande voorraad van het sociale bezit, en wil ze het woonklimaat versterken door in het stedelijk gebied woningen bij te bouwen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en het beschermd stadsgezicht. Meer differentiatie in de soms eenzijdige woningvoorraad kan in bepaalde wijken een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid. Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten van het structuurplan. Door voorliggend bestemmingsplan wordt er een bijdrage geleverd aan de reguliere woningvoorraad, door de aanwezige woning wederom als burgerwoning te bestemmen.

3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit

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

Voor het Liewegje geldt het structuurtype 'Landelijk Groen': Waterlopen en historische wegen zijn structuurbepalend in samenhang met de ondergrond. Het gebied heeft een groen, open karakter, met daarin boerderijen, arbeiderswoningen, forten en bunkers. Restant van het tuinbouwgebied aan de westelijke stadsrand. Open gebied met spaarzame, vrijstaande bebouwing: woonhuizen, kassen, schuren en enkele (restanten van) buitenplaatsen.

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten en de toetsingskaders van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3.3.3 Wonen

Haarlem is een aantrekkelijke stad om in te wonen. De vraag naar woningen in Haarlem blijft onverminderd hoog. De woonvisie Haarlem 2017-2020: "Doorbouwen aan een (t)huis" benoemt drie hoofddoelen. Dat zijn het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen, het voorkomen van een tweedeling in de stad en het werken aan een energie-neutrale stad.

Door de populariteit van Haarlem als stad om in te wonen staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk, vooral van sociale huurwoningen. De woonvisie zet daarom in op het vergroten en versnellen van de woningproductie. Door de grote opgave om woningen te realiseren en de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, moet het toevoegen van extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gebeuren. De prioriteit ligt daarbij op locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. De ambitie is om tot en met 2025 7.500 extra woningen toe te voegen. Hiermee voert Haarlem de afspraken die gemaakt zijn over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 en de Actie-Agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam uit.

De woonvisie zet ook in op de ambitie om Haarlem een ongedeelde stad te laten zijn, met gemengde wijken waar plaats is voor iedereen. Dat gebeurt vooral door het stimuleren van een divers woningaanbod en door ervoor te zorgen dat er verschillende soorten huishoudens (rijk, arm, jong, oud, etc.) samen in dezelfde wijk kunnen (blijven) wonen. Om dat te bereiken is het voornemen om sociale huurwoningen bij te bouwen aan met name de westkant van de stad. Aan de oostkant komen naast sociale huurwoningen ook duurdere woningen ter bevordering van de gewenste gemengde wijken. De opgave geformuleerd in de woonvisie bedraagt 1.200 sociale huurwoningen voor het westelijke deel van de stad en 700 voor het oostelijke deel.

Ook het verduurzamen van zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad heeft hoge prioriteit in Haarlem. Uitgangspunten daarbij zijn onder andere levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en bij voorkeur aardgasvrij wonen.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk woonbeleid.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande situatie en de voor de toekomst gewenste situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en voorwaarden voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijk wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het op grond van artikel 3.6.1 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplichte onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieuzonering

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Relevantie plangebied

Het plangebied kan volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering beschouwd worden als een gemengd gebied (een gebied met (lint)bebouwing met overwegend woon- en agrarische functies. De brochure geeft aan dat voor een gemengd gebied een kleinere afstand tussen bedrijf en woning aangehouden mag worden, dan in een gebied dat gekenmerkt wordt als rustige woonwijk. Er mag in dat geval een afstandsstep worden verkleind.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het meest dichtbijzijnde bedrijf betreft het tankstation met LPG vulpunt 'de Liede'. Op basis van een jaardoorzet van het tankstation tussen de 1000 en 1500 m³ geldt er op basis van de VNG-lijst, er van uitgaande dat er sprake is van een gemengd gebied sprake van een richtafstand van 100 m. De afstand van het tankstation tot de woning bedraagt meer dan 150 m, zodat er aan die richtafstand voldaan kan worden.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Relevantie plangebied

De bestaande bedrijfswoning krijgt - planologisch gezien - weer de bestemming wonen. Dat woongebruik is ook rechts toegelaten (o.g.v het overgangsrecht).

De Wet geluidhinder kent geen onderscheid bedrijfswoning/woning. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, er is zodoende geen sprake van een nieuw gevoelig object in de zin van de Wgh.

Het aspect 'Geluid' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Bodem

Wet bodembescherming

Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Wabo, Wbb en Woningwet

Op grond van de Wabo geldt een aanhoudingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouw en voordat aangetoond is dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie.

Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op

inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Bouwen op verontreinigde grond

In december 1995 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie: "Bouwen op verontreinigde grond" uitgegeven. Hierin staan een richtlijn hoe om te gaan met bodemverontreiniging in relatie tot de omgevingsvergunning. Belangrijkste uitgangspunt van deze richtlijn is dat de risico's voor de volksgezondheid worden getoetst. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de beoordeling van de bouwaanvraag als het gaat om bestaande situaties (aan- en verbouw) en nieuwe situaties (sloop/nieuwbouw, herbestemmen en nieuwbouw)

Bij nieuwe situaties en functiewijzigingen moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de te verwachten actuele blootstellingsrisico's voor de gebruiker(s) na realisatie van het bouwwerk vast te kunnen stellen.

Relevantie plangebied

Over de historie van het terrein ter plaatse van het Liewegje 3 is het volgende bekend:

- bij de gemeente Haarlem is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging op deze locatie;
- Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodem- kwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 7. In de bodemkwaliteitszone 7 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood en minerale olie. Plaatselijk kan de grond bovendien licht verontreinigd zijn met kwik, koper, nikkel, zink en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie. In de ondergrond kunnen tevens plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik en PAK voorkomen. Opgemerkt moet worden dat de verhoogde gehalten aan minerale olie vaak verband houden met de van nature aanwezige humuszuren in de veengronden.

Aan de hand van de historische gegevens kan worden geconcludeerd dat de locatie Liewegje 3 als onverdacht moet worden aangemerkt en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bovendien gaat het hier feitelijk om het omzetten van een bestemming van een bedrijfswoning naar die van een burgerwoning. Ingrepen in de bodem worden niet voorzien. Bij eventuele (ver)bouw vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het verlenen aan een omgevingsvergunning. Overigens betekent het feit dat het niet nodig is om bodemonderzoek uit te voeren niet dat de bodem (volledig) schoon is. Als er tijdens de bouw grond vrijkomt, moet deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd.

4.4 Water

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf van de toelichting bij een bestemmingsplan en van de ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag omgevingsvergunning.

In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Rijnland zal adviseren en beoordelen op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Relevantie plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het herstel van een woonbestemming en de agrarische bestemming (inclusief schuur) die op basis van een voorheen geldende planologische regeling reeds mogelijk was.

In de ontwerpfase is dit bestemmingsplan voorgelegd ter beoordeling aan Rijnland, dit in het kader van de Watertoets. Tijdens het spreekuur van 17 september 2018 is namens Rijnland aangegeven dat het ontwerpherstelplan in overeenstemming is met het waterbeleid en -regelgeving en er zodoende geen wijzigingen noodzakelijk zijn.

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Per 1 januari 2015 ook voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) een jaargemiddelde grenswaarde van kracht. Deze jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project. In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwantificatie opgenomen wanneer een woningbouwproject als NIBM kan worden beschouwd. Momenteel bedraagt de cijfermatige kwalificatie 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

Relevantie plangebied

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) beschrijft daarom de regels waaraan moet worden voldaan vanuit oogpunt van luchtkwaliteit. Daaruit blijkt dat een bestemmingsplan aan deze regels onder meer voldoet indien aannemelijk is dat de nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c). Uit de Regeling NIBM volgt dat hiervan sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen mogelijk maakt. De onderhavige wijziging behelst slechts een wijziging van één bedrijfswoning in wonen en van een perceeldeel met bestemming natuurgebied in agrarisch. Bovendien wordt hiermee de bestemming van vóór 2010 (Bestemmingsplan Liewegje) hersteld, in overeenstemming met het gelijk gebleven feitelijk (en rechtens toegelaten) gebruik. Het initiatief valt binnen de Regeling NIBM. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Bovendien wijzigt het feitelijke gebruik van de woning niet, alleen om die reden al is er geen effect t.a.v. het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Relevantie plangebied

Het betreffende perceel had in het verleden reeds een woonbestemming en is momenteel bebouwd met een woning en een schuur. Het bestaande feitelijke gebruik wijzigt met voorliggend bestemmingsplan niet. Dat geldt ook voor de noordelijker gelegen strook, waarvan de bestaande bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd in een bestemming 'Agrarisch', overeenkomstig het feitelijke gebruik.

Natuurwaarden op deze percelen zijn niet te verwachten. Conclusie is dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbaar en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie met bijbehorende beleidskaart..

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

Beleid ten aanzien van archeologie

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

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

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;

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

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere omgevingsvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

Relevantie plangebied

Het plangebied voor het Liewegje 3 behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 2.



Detail Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Groen: categorie 1a, Rood: categorie 2; Geel: categorie 4,

Categorie 2 (rood)

In de gebieden die tot categorie 2 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstoringende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd. Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking is archeologisch onderzoek vereist

bij ruimtelijke plannen van 50 m² en groter en een diepte van 0,3 m. Daarvan is hier geen sprake. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, maar bestemd een als bedrijfswoning bestemd pand weer terug tot een burgerwoning (planologische gebruikswijziging), en geeft de bestaande schuur weer een positieve bestemming. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid is tot juli 2012 de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Daarna wordt deze naar verwachting opgevolgd door het Besluit Transport Externe Veiligheid (Btev). De Circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen. Dat transport brengt immers risico's met zich mee voor personen die zich binnen het invloedsgebied van de weg bevinden. De Circulaire hanteert 2 verschillende waarden die verschillende risico's tot uitdrukking brengen: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Het Plaatsgebonden Risico (PR) 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, zoals in dit geval het transport van gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Onder andere woningen (en kantoren) worden in de regelgeving beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten. De grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een Plaatsgebonden Risico geldt van 1 op de 1.000.000.

Het Groeps Risico (GR) 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 (oriëntatiewaarde).

De Circulaire verplicht het bevoegd gezag bij de overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename ervan het groepsrisico expliciet te betrekken bij de vaststelling van het omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. Hiervoor dient advies in gewonnen te worden bij de Veiligheidsregio. In dit geval moet het bestuur van de gemeente Haarlem de hoogte en de toename van het groepsrisico verantwoorden.

Relevantie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen die invloed kunnen hebben op de situatie voor externe veiligheid. Ook vindt er in de directe nabijheid van het perceel geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waar rekening mee moet worden gehouden. Bovendien voorziet dit bestemmingsplan niet in het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Verkeer en parkeren

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

Relevantie plangebied

Het bestemmingsplan voorziet - slechts - in een planologische wijziging naar een al bestaande en ook toegelaten woonfunctie. De wijziging van bedrijfs- naar een burgerwoning genereert geen extra verkeer ter plaatse. Parkeren zelf vindt plaats op eigen terrein/het perceel, waar dat nu ook al plaats vindt. Met het oog op de parkeer- en verkeerssituatie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

De parkeernormen in Haarlem voor dit bestemmingsplan zijn geborgd via het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Haarlem'. Dit bestemmingsplan bevat een verwijzing naar de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de Beleidsregels parkeernormen volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur ofwel de planologisch relevante leidingen. De ligging van de leiding is globaal vastgelegd op provinciale risicokaarten. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Relevantie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarmee bij een planvorming rekening moet worden gehouden. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

De beleidsuitgangspunten zijn in de regels vervat en op de verbeelding weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Tot slot wordt een toelichting gegeven op de verbeelding.

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals wonen, bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

5.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

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

1. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.
2. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik.
3. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.
4. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

5.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

In overeenstemming met de SVBP bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Dit zijn de in artikel 1 neergelegde begripsbepalingen. De begripsbepalingen zoals die in het bestemmingsplan Liewegje van toepassing zijn verklaard blijven overigens van toepassing. In dit bestemmingsplan worden de regels van het bestemmingsplan "Liewegje" ook grotendeels ongewijzigd van toepassing verklaard, zie artikel 1.5 van het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

5.4.1 Bestemmingsregels

Artikel 2 Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor de noordelijke strook van dit bestemmingsplan en regelt het bestaande gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming van de naastgelegen grond (overige perceeldeel). De gronden mogen worden gebruikt overeenkomstig het huidige gebruik en de bestaande schuur is als zodanig bestemd.

Artikel 3 Tuin 2

De Tuin 2 bestemming ziet op erven/ achtertuinen behorende bij de woonhuizen. Op deze gronden mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd behorende bij de hoofdbebouwing. Het bewonen van bijgebouwen is niet toegestaan.

Ten opzichte van het bp uit 1985 gelden de volgende aandachtspunten:

- De maximale goothoogte van een bijgebouw gaat terug van maximaal 4 meter naar maximaal 3 meter;
- De maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw wordt gerepareerd door een maximum van 5,5 meter. De maximale bouwhoogte van een aan- of uitbouw wordt maximaal 4 meter;
- De maximale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 50% van het bestemmingsvlak.

Artikel 4 Water

Het op de verbeelding aangeduide water betreft de in het plangebied voorkomende watergang. Verduidelijkt is dat bijbehorende voorzieningen mede mogelijk zijn ten behoeve van de verkeersontsluiting van (naastgelegen) gronden op de openbare weg.

Artikel 5 Wonen

De opgenomen bestemming 'Wonen' beoogt de bouw- en gebruiksmogelijkheden grotendeels te herstellen die het voorgaande bestemmingsplan 'Zuiderpolder' uit 1985 bood, met daarbij de volgende aandachtspunten:

- De bouwhoogte van de woning gaat van maximaal 4 meter naar maximaal 6 meter;
- Er wordt een positieve bestemming opgenomen voor het gehele bestaande oppervlak van de woning.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed and breakfast toegestaan. Om de woonfunctie te laten domineren is bepaald dat de beroepsmatige activiteiten, gastouderschap en bed en breakfastvoorziening in totaal niet meer ruimte in beslag mag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m².

5.4.2 Dubbelbestemming

Artikel 6 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor dit perceel geldt dat categorie 2 van toepassing is.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Binnen deze bestemming is er voor werken/werkzaamheden die een belemmering zouden kunnen vormen voor de waterkering een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, overeenkomstig de hiervoor genoemde bestemmingen.

5.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen van toepassing zijn, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan. Ook wordt er een koppeling gelegd tussen de regels van het bestemmingsplan en de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de Beleidsregels parkeernormen volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een

kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

5.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

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

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

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3.

5.7 Hoofdopzet verbeelding

De bestemmingen

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

De dubbelbestemming

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is voor dit plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond.

Bouwvlak

Bouwvlakken zijn een essentieel onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is

toegestaan. Bouwvlakken bepalen veelal ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de bescherming van een bepaald straatbeeld. Ook de achtergevelrooilijn wordt vaak al bepaald met een deel van de bouwvlaklijn. Hier geldt echter vaak een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waar er hier minder sprake is van een beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan herstelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel, zoals die op basis van het voorgaande planologische kader mogelijk waren. Daardoor wordt de planschadeclaim in natura gecompenseerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Bestuurlijk vooroverleg ex.artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) is het ontwerp- bestemmingsplan Liewegje, 1e partiële herziening Liewegje 3 om advies toegezonden aan de volgende instantie.

- Hoogheemraadschap Rijnland

De hier genoemde instantie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan naar voren gebracht.

- Provincie Noord-Holland

De hier genoemde instantie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan naar voren gebracht.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van PM tot en met PM ter inzage en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Van het ter inzage leggen en het elektronisch beschikbaar stellen is op PM mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, in de Staatscourant en op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente www.overheid.nl.

Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Handhaving

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

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

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

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

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding

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

1.2 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.4 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.5 plan

het bestemmingsplan "Liewegje, 1e partiële herziening Liewegje 3, met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120015--on01 van de gemeente Haarlem.

De regels van het bestemmingsplan 'Liewegje', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem op 16 december 2010 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6080005-0004 blijven ongewijzigd van toepassing op het plan, tenzij in afwijking in dit bestemmingsplan anders geregeld. Voor de leesbaarheid van dit plan is de inhoud van de voor deze herziening relevante artikelen uit bestemmingsplan 'Liewegje' herhaald.

1.6 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels

Verdere begrippen zoals deze onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan Liewegje blijven ongewijzigd van toepassing op het plan.

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Agrarisch

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

2.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Agrarisch" mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

2.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen.

2.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

2.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
 - b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. een ecologisch en landschappelijk verantwoorde inrichting.

2.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 2 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

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

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Agrarisch" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - b. het vellen en rooien van houtgewas;
 - c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
 - d. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies.
2. Het verbod als bedoeld in sub 1 is niet van toepassing op 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;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 3 Tuin - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Tuin 2" mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

3.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. een ecologisch en landschappelijk verantwoorde inrichting.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

1. voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:
 - a. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15,0 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,50 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing;
 - b. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,2 m hoog, gemeten vanaf het dakterras;
2. van het bepaalde in lid 3.2 onder c voor het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoger dan 3 m, indien dit een buitentrap betreft van de tweede bouwlaag naar de begane grond.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 2 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen, waaronder, steigers, gemalen, meerpalen, duikers, oeverbeschoeiingen, zinkers, strekdammen en overige kunstwerken, mede ten behoeve van de verkeersontsluiting van (naastgelegen) gronden op de openbare weg.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Water" mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van meerpalen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsuitoefening aan huis, met dien verstande dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan- huis-verbonden beroep;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Wonen" mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels van gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;

Kapverplichting

- g. indien de woning met een kap wordt afgedekt, mag de dakhelling niet minder dan 30° bedragen en niet meer dan 60° bedragen.

Dakkapellen

Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:

- h. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
- i. de bovenzijde van de dakappel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
- j. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;

- k. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- l. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

5.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. een ecologisch en landschappelijk verantwoorde inrichting.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- e. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- f. het plaatsen of geplaatst houden van tijdelijke onderkomens.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde- Archeologie" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

1. ter plaatse van de aanduiding categorie 2" zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - a. een oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
 - b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
2. ingeval van een aanvraag voor een reguliere omgevingsvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 2, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - a. een oppervlakte hebben groter dan 50 m² ;
 - b. verder gaan dan een diepte van 0,3 m eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de omgevingsvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
3. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de grond die vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde - archeologie", indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

6.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels.

2. Omgevingsvergunning zoals in sub 1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Omgevingsvergunning, zoals in sub 1 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
4. Omgevingsvergunning, zoals in sub 1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:
 - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 m of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- o
 - g. telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Het verbod, zoals in sub 1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;

- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 sub 1 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder sub 4 bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van deze waterkering, waarbij de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland in acht moet worden genomen.

7.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht onder de voorwaarde dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. het belang van de watergang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. door de aanvrager daarover advies van het hoogheemraadschap van Rijnland is verkregen;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

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

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en kappen van bos of andere houtgewassen;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Het verbod als bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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.

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren, laden en lossen

Bij een gebouw moet overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

9.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 9.1 overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsregels parkeernormen.

9.3 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van omwonenden;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - e. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - f. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwen

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

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

11.2 Afwijken

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

11.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

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

11.6 Verboden hervatten gebruik

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

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3" (ontwerp)

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Liewegje 1e partiële herziening, Liewegje 3.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

