





Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Binnenduinrand	
Nummer	2017/209688
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/RB
Auteur	Glas, K.W.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader, gericht op behoud en versterking van de landschappelijke waarden van het gebied met behoud van ruimte voor de aanwezige (agrarische) bedrijven, recreatie en bewoning.</p> <p>Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- <u>Startnotitie bestemmingsplan Binnenduinrand</u> (regnr. 2016270912) in commissievergadering van 7 juli 2016- <u>Ontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand</u> (2016/581892) in commissievergadering van 9 februari 2017
Besluit College d.d. 23 mei 2017	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>  

Besluit Raad d.d.	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het bestemmingsplan Binnenduinrand met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8120006-va01 <i>gewijzigd</i> vast te stellen;• Geen exploitatieplan vast te stellen;• De bevoegdheid te beslissen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden te delegeren aan het college;• te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) datum 11 mei 2017. <p>de griffier, de voorzitter,</p>
---------------------------	--

1. Inleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het westelijk tuinbouwgebied en een deel van de Zijlweg op grond van het programma bestemmingsplannen 2014-2018. Voor het gebied is een aantal verouderde bestemmingsplannen van kracht. Voor een deel van het plangebied ten zuiden van de Marcelisvaart geldt een plan dat zelfs ouder is dan 10 jaar in verband met een onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan de bestemming Natuur.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2017 ter inzage gelegen. Er zijn door 10 personen en organisaties zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben tot aanpassingen geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage c). Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Binnenduinrand met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8120006-va01 *gewijzigd* vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- De bevoegdheid te beslissen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden te delegeren aan het college;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) datum 11 mei 2017.

3. Beoogd resultaat

Een actueel juridisch-planologisch kader, gericht op behoud en versterking van de landschappelijke waarden van het gebied met behoud van ruimte voor de aanwezige (agrarische) bedrijven, recreatie en bewoning.

4. Argumenten

Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Zo zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden consoliderend overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen en waar nodig aangepast om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, in het bijzonder het open karakter en de gebieden aangewezen als Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), te beschermen en te versterken.

Het bestemmingsplan bevat de volgende belangrijke regelingen om het gebied verder te ontwikkelen.

- De wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan voor het perceel Zijlweg 242 van autodealer Biemond en Van Wijk is overgenomen. De eigenaar van Zijlweg 242 en de eigenaar van het aangrenzende agrarische perceel ten zuiden hiervan studeren momenteel op de mogelijkheid een nieuwe garage te combineren met extra woningbouw en herinrichting van het agrarische perceel tot openbaar toegankelijk park. Ten overvloede, de woningbouw valt buiten het Westelijk Tuinbouwgebied en het park erbinnen.
- De gronden van de provincie, in het zuidelijk deel van het plangebied, zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. In overleg met de provincie zijn de gronden bestemd als Agrarisch met waarden met een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur. Ongebruikte bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn in het nieuwe plan niet overgenomen in verband met de doelstelling natuur te realiseren.
- De gronden van de erven Luden, in het zuidelijk deel van het plangebied, zijn in overleg met de vertegenwoordiger van de erven Luden bestemd als Agrarisch met waarden – grasland met een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.
- Het perceel ten zuiden van de woning Marcelisvaartpad 7-9 heeft op verzoek van de eigenaar de bestemming Natuur gekregen.
- In overleg met de eigenaren van Witte van Haemstedelaan 72 en het perceel nabij Zijlweg 300 is een regeling opgenomen om het hobbymatig houden van paarden mogelijk te maken in overeenstemming met de bestaande situatie.

Er heeft uitvoerig afstemming met betrokkenen plaatsgevonden

Er is op meerdere momenten overleg geweest met de Vereniging Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied, de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem en de provincie. Daarnaast is overleg gevoerd met diverse grondeigenaren in het gebied. Dit heeft ertoe geleid dat de meeste van deze partijen zich in hoofdzaak kunnen vinden in het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg, dat desondanks 10 zienswijzen naar voren zijn gebracht.

De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

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

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

1. Zijlweg 340-342: Het voor deze locatie vastgestelde wijzigingsplan was niet op juiste wijze verwerkt. Dit is hersteld. Daarnaast zijn in overleg met de eigenaar de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - a. De achtergevelrooilijn is 1,2 m naar achter geplaatst ter verruiming van de woningen. Mede met een aanpassing van de kapvorm leidt dit tot een verbetering van het aanzicht van de stadsrand gezien vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied.
 - b. De ondergrondse parkeermogelijkheden zijn verruimd, waardoor een groen en autovrij binnengebied kan worden gerealiseerd.
2. Zichtlijnen en zichtvelden:
 - a. De uitzichtzone naar de Nieuwe Bavo op de kaart zichtlijnen en zichtvelden (bijlage 3 regels) is verruimd in noordelijke richting overeenkomstig de Zichtlijnotitie 2012 van de Historische Vereniging Haarlem.
 - b. De toelichting in hoofdstuk 2 is tekstueel aangepast.
3. Aanduiding grasland: Een deel van de gronden van de provincie is van oudsher weide. In overleg met de provincie zijn deze gronden voorzien van de aanduiding grasland.
4. Groen langs Houtmanpad: De strook ten zuiden van het Houtmandpad, oorspronkelijk bedoeld ter uitbreiding hiervan, is als groenstrook ingericht. Om die reden wordt de bestemming gewijzigd van Agrarisch met waarden naar de bestemming Groen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Er worden met de ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten afgesloten, wanneer gebruik wordt gemaakt van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Verder komen in het bestemmingsplan geen bouwplannen voor waarvan op grond van 6.12 Wro een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Hiermee behoudt de gemeente de bevoegdheid tot het invorderen van leges

Op 5 juli 2017 verstrijkt de 10-jaarstermijn voor (een groot deel van) het plangebied. Bij overschrijding van de 10-jaarstermijn mogen ex artikel 3.1 lid 4 Wro geen leges voor vergunningsplichtige activiteiten worden ingevorderd. Met de huidige planning wordt het bestemmingsplan voor genoemde datum ter vaststelling aan de raad aangeboden. Daarmee blijft de bevoegdheid tot invorderen van leges behouden. Voor het zuidelijk deel in eigendom van de provincie en de 'erven Luden' is het bestemmingsplan Tuinbouwgebied van kracht waarvan de 10-jaarstermijn is verlopen. Omdat deze gronden overwegend onbebouwd moeten blijven, is het risico op legesderiving beperkt. De bevoegdheid tot invorderen van leges voor dit deel van het plangebied wordt hersteld bij vaststelling van het bestemmingsplan.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Binnenduinrand met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8120006-va01;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht.


BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Binnenduinrand

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand heeft ter inzage gelegen van 17 februari tot en met 30 maart 2017. Het eerste deel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Het tweede deel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

Cd.	Naam
A.	Dhr. J.H. Willemink van de Verhagen Groep te Oud-Beijerland namens de erven Luden
B.	Mw. en Dhr. van Zalingen
C.	M. Mathijssen en M. Hilbrands
D.	O.H. Minjon van Klaver Van der Hooft Posch advocaten namens Dreef Beheer B.V.
E.	Land- en Tuinbouworganisatie Noord
F.	A.F. Kraak namens Vereniging Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem
G.	A.F. Kraak namens Alfred A. Thoolen Jr. BV
H.	C.J. Koenen van Wieringa Advocaten namens Mobiel Vastgoed B.V.
I.	R. Hoeneveldt van Pot Jonker Advocaten namens P.S.H. Brandt
J.	Stichting Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem
K.	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens J.A. Teeuwen, J.M. Teeuwen, de Maatschap J&J Teeuwen en Openhaard Teeuwen

1. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan


A. Dhr. J.H. Willemink van de Verhagen Groep te Oud-Beijerland namens de erven Luden - naast Duinvlietspad nr. 3					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	<p><i>Verzoek tot positief bestemmen van opstallen, paardenwei en paardenbak</i> Namens de Erven Luden verzoekt de rentmeester het ontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand zodanig aan te passen, dat het reeds jarenlange gebruik van een deel van hun gronden voor het hobbymatige houden van maximaal 5 paarden gelegaliseerd wordt. Het betreft een 40-jarige paardenbak een paardenweitje en een paar kleine stalletjes naast Duinvlietspad 3 en 5.</p>	 <p><i>Luchtfoto gronden naast Duinvlietspad nr. 3</i></p> <p><i>Feitelijke situatie</i> De paardenstallen (rood omlijnd) hebben een bebouwd oppervlak van circa 130 m² en beslaan met verharde buitenruimte een oppervlakte van circa 255 m². De hoogte bedraagt circa 3m. Uit de door de rentmeester aangeleverde informatie komt naar voren dat de oudste, meest oostelijk schuur dateert van rond 1960 en aanvankelijk gebruikt werd voor het parkeren van auto's. Ten zuiden van de stallen ligt de paardenbak (geel omlijnd) met een oppervlakte van circa 830 m².</p>	-	-	-

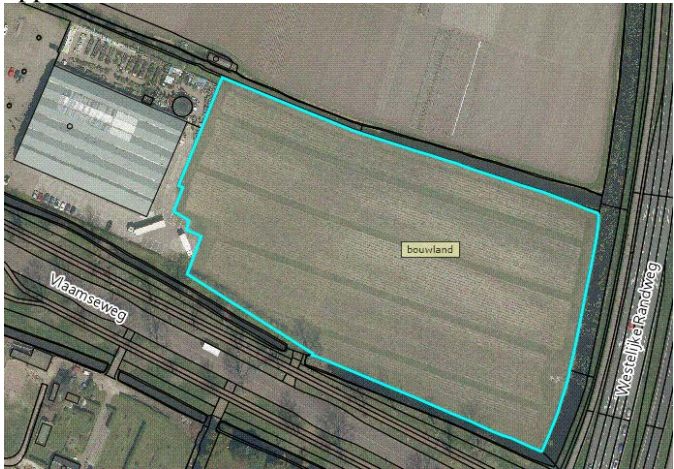
		<p>Ten westen van de stallen ligt een stuk grasland dat als paardenwei wordt gebruikt van circa 2340 m² (indicatief met blauw aangeduid). De faciliteiten worden gebruikt door huurders, niet woonachtig in het gebied, die zelfstandig ook een zienswijze hebben ingediend (zie onder B). De gronden van de paardenwei zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur).</p> <p><i>Geen verkregen rechten</i> Er is bekeken of de raad gehouden is een regeling op te nemen op basis van verkregen rechten. Dit is niet het geval. Op basis van het vervallen uitbreidingsplan Tuinbouwgebied uit 1959, het vigerende bestemmingplan Binnenduinrand uit 2007 en het vigerende bestemmingsplan Tuinbouwgebied uit 1991 blijkt, dat ter plaatse van deze gronden de thans aanwezige bouwwerken niet zijn toegestaan. Er zijn hier ook, voor zover bekend, geen bouwvergunningen voor verleend.</p> <p><i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i> Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn de bepalingen uit de PRV van toepassing. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 maart ter inzage is gelegd, blijft de PRV zoals die gold vóór 1 maart 2017 van toepassing.</p> <p>Met de provincie is overleg gevoerd. De conclusie van het overleg is dat het verzoek leidt tot strijdigheid met de artikelen 14 en 19 PRV.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 14 PRV bepaalt dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding daarvan. Dit geldt in ieder geval voor de paardenstallen. De in 14 lid 2 e.v. genoemde gevallen waarin kan worden afgeweken van het eerste lid zijn niet aangetoond en het is ook niet 			
--	--	---	--	--	--

		<p>aannemelijk dat dezen zich voordoen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 19 PRV stelt regels aan gronden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (=Natuurnetwerk Nederland). De paardenwei valt binnen de EHS. Hier is het ‘nee, tenzij beginsel’ van toepassing. De in 19 lid 3 e.v. genoemde mogelijkheden om te voorzien in nieuwe of wijziging van bestaande activiteiten is niet aangetoond en lijkt ook anderszins niet aannemelijk. <p>De gemeente is gebonden aan de bepalingen uit de PRV en heeft in dezen geen beleidsvrijheid. Het verzoek tot positief bestemmen van de paardenstallen en de paardenwei levert strijdigheid op met de PRV. Om die redenen kunnen zij niet positief bestemd worden. Omdat de paardenbak niet naar behoren zonder bijbehorende stallen en wei kan functioneren, is de gemeente van mening dat ook de paardenbak niet in aanmerking komt om positief te worden bestemd.</p>			
--	--	---	--	--	--

B. Mw. en Dhr. van Zalingen – naast Duinvlietspad nr. 3					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p><i>Verzoek tot positief bestemmen van opstallen, paardenwei, en paardenbak</i></p> <p>Naast het Duinvlietspad nr. 3 staan twee paardenstallen (5 paarden- privégebruik) met opslag van hooi en stro alsmede een paardenbak. De opstallen dateren uit 1957. Onze paarden staan sinds 1984 op verschillende weides in dit gebied. Zij hebben gedurende deze periode bijgedragen aan de door Staatsbosbeheer gewenste interactiviteit met bezoekers. Wij huren grasland, 1 opstal en paardenbak van de erven Luden. 1 opstal is vorig jaar in eigendom overgenomen. Verzocht wordt de bestaande opstallen, de paardenbak en</p>	<p>Zie voor de beoordeling van dit verzoek het antwoord op de zienswijze onder A hierboven.</p> <p>De gemeente is gebonden aan de bepalingen uit de PRV en heeft in dezen geen beleidsvrijheid. Het verzoek tot positief bestemmen van de paardenstallen en de paardenwei levert strijdigheid op met de PRV. Om die redenen kunnen zij niet positief bestemd worden. Omdat de paardenbak niet naar behoren zonder bijbehorende stallen en wei kan functioneren, is de gemeente van mening dat ook de paardenbak niet in aanmerking komt om positief te worden bestemd.</p>	-	-	-

	het recreatieve gebruik in het bestemmingsplan op te nemen.			
--	---	--	--	--

C. M. Mathijssen en M. Hilbrands – Marcelisvaartpad 13					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	<p><i>Voorgevelrooilijn</i></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding een voorgevelrooilijn opgenomen voor zowel de west- als de zuidgevel. In het vigerend bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 zijn geen voorgevelrooilijnen aangegeven. De naar het zuiden gekeerde gevel is een zijgevel en moet dat blijven. Het aanliggende gebied is geen openbaar gebied. De oorspronkelijke woning Marcelisvaartpad 13 heeft in voorgaande bestemmingsplannen altijd één voorgevel gehad, te weten de westelijke. De zuidgevel was nooit aangemerkt als voorgevel. Het nieuwe woonhuis heeft dezelfde ligging als het oude pand.</p>	<p>In het vigerend bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13 is een tuinbestemming opgenomen met zeer beperkte bouwrechten om de openheid van het gebied te waarborgen. In het ontwerpbestemmingsplan is voor zowel de west- als de zuidgevel een voorgevelrooilijn opgenomen, omdat het een hoekwoning betreft, die gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied. Met het opnemen van een voorgevelrooilijn voor de zuidgevel, wordt het deel van de tuin aan de zuidzijde voorerfgebied. Het gevolg hiervan is dat de vergunningsvrije bouw mogelijkheden afnemen en daarmee beter aansluiten op de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarmee wordt het open karakter van het gebied beter geborgd.</p>	-	-	-
		 <p><i>Uitsnede verbeelding Marcelisvaartpad 13</i></p>			


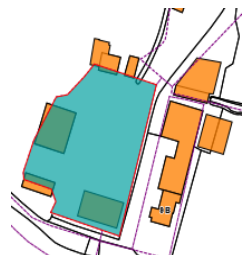
D. O.H. Minjon van Klaver Van der Hooft Posch advocaten namens Dreef Beheer B.V.- Vlaamseweg 1					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p><i>Verhoging maximale hoogte bomen</i></p> <p>Dreef Beheer B.V. verhuurt de onroerende zaken met bijbehorende gronden aan de Vlaamseweg 1 ten behoeve van de exploitatie van een 'Dekatuin' tuincentrum. In het verleden is een omgevingsvergunning verleend voor het kweken van bomen op genoemde gronden. Het is de uitdrukkelijke wens van Dreef Beheer B.V. op duurzame wijze kerstbomen te kweken. Binnen dit concept wordt de consument langere tijd gebruiker. De klant huurt als het ware een kerstboom. Het concept is enkel duurzaam en economisch uitvoerbaar wanneer een kerstboom de mogelijkheid heeft door te groeien naar 2,5 meter. Het ontwerpbestemmingsplan laat slechts 1,5 meter toe. Dreef Beheer B.V. is van oordeel dat een beperkte verruiming van 1,5 naar 2,5 meter als gevolg van de situering van de gronden en de hoger gelegen aangrenzende ontsluitingswegen geen invloed heeft op ter plaatse aanwezige zichtlijnen.</p>	<p><i>Feitelijke situatie</i></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden die op onderstaande afbeelding lichtblauw zijn omlind de bestemming Agrarisch met waarden met de aanduiding 'bomenteelt'. Dit perceel op de hoek van de Vlaamseweg en de Westelijke Randweg heeft een oppervlakte van circa 18.162 m².</p>  <p><i>Luchtfoto hoek Vlaamseweg-Westelijke Randweg</i></p> <p><i>Verleende omgevingsvergunning</i></p> <p>Op 17 september 2015 is aan indiener een omgevingsvergunning verleend voor onder meer het aanleggen van een kwekerij. Aan deze vergunning is het voorschrift verbonden dat de bomen niet hoger dan 1,5 meter gekweekt mogen worden om de openheid van het gebied te waarborgen. De hoogte is destijds op 1,5 gesteld, opdat nog over de beplanting kan worden heen gekeken. Hierbij is rekening gehouden met het zicht vanaf de omliggende ontsluitingswegen. Deze hoogte is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	-	-	-

		<p>Het ontwerpbestemmingsplan heeft mede als uitgangspunt het versterken van de landschappelijke kwaliteit, die mede bestaat uit het vlakke open karakter. Hoewel de gemeente positief staat tegenover de doelstelling op duurzame wijze kerstbomen te kweken, wordt de gevraagde verruiming van de kweekhoogte naar 2,5 meter als niet ruimtelijk acceptabel geacht. In tegenstelling tot indiener is de gemeente van mening dat een verhoging wel in grote mate een negatieve invloed heeft op de openheid.</p>			
--	--	---	--	--	--

E. Land- en Tuinbouworganisatie Noord					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p><i>Algemeen</i> LTO doet aanbevelingen ten aanzien van een herindeling van de toelichting en de bouw- en gebruiksregels.</p>	<p>De gemeente Haarlem maakt gebruik van een standaard opbouw van de toelichting met een vaste hoofdstuk-indeling en volgt nadrukkelijk ten aanzien van de regels de voorgeschreven werkwijze die is vastgelegd in de ministeriële regeling ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012’. We zien geen aanleiding hiervan af te wijken.</p>	-	-	-
2.	<p><i>Geen landbouw</i> Het bevreemdt ons dat er in het hele bestemmingsplan niet of nauwelijks aandacht wordt besteed aan de rol van de agrarische sector binnen het gebied. Deze sector is een belangrijke gebruiker en beheerder van het gebied en heeft het gebied in de loop der tijd vormgegeven. De sector is gebaat bij een stabiel (ontwikkelings)kader. LTO Noord verzoekt u in het bestemmingsplan te benoemen hoe u de bestaande agrarische bedrijven gedurende de plantermijn wilt faciliteren binnen het gebied.</p>	<p>In de hoofddoelstelling van het bestemmingsplan staat verwoord, dat wordt uitgegaan van behoud van de agrarische bedrijvigheid in het gebied. Dit wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd door de gebruiks- en bouwregels, vastgelegd in het artikel Agrarisch met waarden. Graag verwijzen wij ook naar de reacties in paragraaf 7.2.1 van de toelichting in het kader van het vooroverleg. De Vereniging Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem die de agrariërs in het gebied vertegenwoordigt en gedurende het gehele proces betrokken is geweest, kan zich in grote lijnen vinden het bestemmingsplan.</p>			


3.	<p><i>Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur (art. 23.4)</i> In relatie tot de toepassing van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen geldt dat de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate geborgd dient te zijn. Bepaald dient te zijn in welke gevallen en op welke wijze van een wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. In het onderhavige ontwerpbesluit ontbreken de objectieve normen waardoor de bevoegdheid tot wijziging wordt begrensd.</p>	<p>De gemeente onderkent dit deel van de zienswijze en heeft artikel 23.4 in overleg met de provincie als volgt gewijzigd: Het aangepaste artikel 23 lid 4 luidt: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 6' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' zoals opgenomen in artikel 10:</p> <p><i>a) met inachtneming van de provinciale ruimtelijke verordening/ omgevingsverordening, zoals die geldt ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan;</i> <i>b) geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijfsactiviteiten voor zover deze zijn gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland '.</i></p>	-	-	Ja
4.	<p><i>Uitvoerbaarheid</i> LTO Noord wijst er tevens op dat de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid (binnen de planhorizon) niet is aangetoond. Zo zijn de agrariërs in het bezit van actuele en lopende erfpachtcontracten, is onduidelijk hoe de natuurbestemming gefinancierd zal worden, zijn bepaalde gronden in eigendom bij de agrariërs (de agrariërs zijn niet voornemens om de gronden voor natuur te gaan gebruiken) en is onduidelijk welk effect een natuurbestemming op de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven zal hebben. LTO Noord verzoekt derhalve om de betreffende wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te schrappen.</p>	<p>De gemeente heeft LTO per telefonisch overleg en per mail van 27 maart 2017 LTO erop gewezen dat de gemeente gebonden is aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Artikel 19 van de PRV schrijft voor dat in het onderhavige geval een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur moet worden opgenomen. Er bestaat voor de raad geen beleidsvrijheid hiervan af te wijken. De wijzigingsbevoegdheid wordt dus niet geschrapt.</p> <p>In de mailwisseling met LTO is gewezen op de vaste lijn van de Raad van State ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid: <i>“In het kader van een beroep tegen het bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van een plan slechts leiden tot vernietiging van een besluit indien en voor zover de raad in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.”</i> Gevraagd is of bij LTO feiten of</p>	Ja	Ja	

		<p>omstandigheden bekend zijn, die maken dat de raad in redelijkheid moet inzien dat het plan niet binnen de planperiode van 10 jaar kan worden uitgevoerd. LTO heeft toegezegd met een reactie te komen. Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft de gemeente, ondanks rappel, nog geen reactie van LTO mogen ontvangen. Op basis hiervan mag verondersteld worden, dat dergelijke feiten bij LTO niet bekend zijn.</p> <p>Bij de provincie is navraag gedaan naar de doorlooptijd van de lopende erfpachtcontracten. De provincie heeft geantwoord, dat deze geen langere doorlooptijd hebben dan de planhorizon van 10 jaar. Tevens is de provincie in overleg met de pachters in het gebied in verband met de natuurontwikkeling. Er bestaat kortom geen reden aan te nemen dat de wijzigingsbevoegdheid op voorhand niet kan worden uitgevoerd. De tekst in paragraaf 7.1 Economische uitvoerbaarheid wordt nog wel aangepast.</p> <p><i>Aanpassing verbeelding i.v.m. NNN</i> De gemeente heeft een correctie op de verbeelding aangebracht voor de gronden van Duinvlietspad 9B in eigendom van een agrariër. Deze gronden zijn niet aangewezen als NNN (groen gearceerd). De wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden (blauwe arcering) is niet verplicht ex artikel 19 PRV en wordt daarom verwijderd. De gronden in eigendom van de provincie behouden wel de wijzigingsbevoegdheid.</p>			
--	--	--	--	--	--

		 Uitsnede NNN	 Uitsnede eigendomssituatie			
--	--	--	---	--	--	--

F. A.F. Kraak namens Vereniging Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p><i>Uitleg afwijkingsregels artikel 22</i> De Vereniging heeft per e-mail van 27 februari 2017 aan de gemeente gevraagd of de '10% regeling' zoals opgenomen in artikel 22 lid 1, sub a ook gebruikt kan worden bij niet gelijktijdige aanvragen tot een maximum van 10%. In de gemeentelijke reactie van 28 februari 2017 is dit bevestigd, mits er rekening mee wordt gehouden dat de uitbreiding alleen binnen de desbetreffende bestemming kan plaatsvinden.</p>	<p>In de toelichting op artikel 22 is toegevoegd, dat afwijkingsmogelijkheid tot ten hoogste 10% ook gefaseerd kan worden aangevraagd.</p>	Ja	-	-
2.	<p><i>Visueel-ruimtelijke kwaliteit</i> De gemeente heeft na de tervisielegging een notitie 'Visueel-ruimtelijke kwaliteit in de Binnenduinrand' toegestuurd met aanpassingen op de tekst die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Op 16 maart 2017 is er een gesprek geweest tussen de gemeente en de Vereniging. Dit gesprek was verhelderend. De Vereniging heeft een verslag gemaakt en dat naar de gemeente gestuurd. Omdat er op dit moment geen duidelijkheid is over de inhoud,</p>	<p>Het bestemmingsplan is aangepast op de volgende onderdelen. De tekst in de toelichting over de 'Visueel-ruimtelijke kwaliteit' in hoofdstuk 2 is aangescherpt. Het zichtveld op de nieuwe Bavo is verruimd tot aan een deel van de Leendert Meeszstraat. De bijbehorende afbeelding met zichtlijnen e.d. en de kaart in bijlage 3 van de regels zijn overeenkomstig aangepast.</p> <p>De kaart met zichtlijnen is aangepast. Daarmee is de vrijwaringszone i.v.m. het zichtveld op de oude Bavo</p>	Ja	Ja	Ja

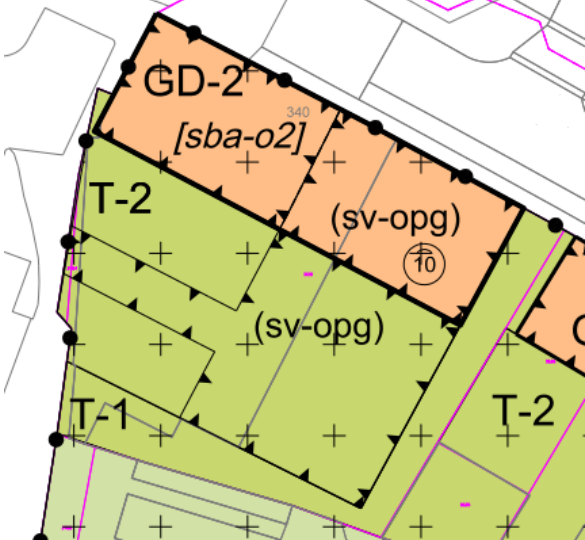
<p>de status en de gevolgen van de ontvangen notities moet de Vereniging bezwaar maken tegen de tekst en tekeningen in het op 17 februari 2017 ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan betreffende bijlage 3 en hoofdstuk 2. Na ontvangst van de definitieve tekst met tekening van bijlage 3 en hoofdstuk 2, en overleg hierover neemt de Belangengroep een besluit over het al of niet intrekken van het bezwaar.</p>	<p>komen te vervallen. Als gevolg van de diverse bestemmingen in die zone, gelden hier immers al aanlegvergunningstelsels, die o.a. de mogelijkheden voor hoogopgaande beplanting beperken. Zo wordt het open karakter beschermd. Een vrijwaringszone die nogmaals een aanlegvergunning verplicht stelt om de openheid te borgen, is dan dubbelop. Zie voor nadere onderbouwing onder J3 en J4.</p>			
--	--	--	--	--


G. A.F. Kraak namens Alfred A. Thoolen Jr. BV					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p><i>Bebouwing Volkstuinen</i> Alfred A. Thoolen Jr. BV is eigenaar van het perceel Gemeente Haarlem II, Sectie T, nummer 445. Via de Belangengroep Agrarische Bedrijven Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem, waar Alfred A. Thoolen Jr. BV deel van uitmaakt is verzocht de gronden de bestemming “volkstuinen” te geven. Dit is gebeurd, maar uitsluitend voor het gebruik en niet voor de al meer dan 30 jaar bestaande bebouwing met kleine bergruimten. Het niet officieel mogen hebben van een kleine bergruimte is voor de volkstuinders een groot bezwaar. Voor het bergen van gereedschappen enz., voor het schuilen tijdens opstekend slecht weer zijn deze kleine bergruimtes echt noodzakelijk. Daarbij geteld het al langjarig gebruik van de aanwezige bergruimtes maakt het nodig het officieel erkennen van de aanwezigheid van deze bergruimtes in het bestemmingsplan op te nemen. Alfred A. Thoolen Jr. BV verzoekt u dit</p>	<p><i>Feitelijk situatie</i> Het betreft een verrommelde strook grond met allerlei losse gebouwtjes. Het perceel heeft een oppervlak van circa 7760 m². De gronden hebben de bestemming Agrarisch met waarden. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding ‘volkstuin’ toegevoegd.</p> 	-	-	-

	<p>mogelijk te maken.</p>	<p><i>Geen verkregen rechten</i></p> <p>Er is bekeken of de raad gehouden is een regeling op te nemen op basis van verkregen rechten. Dit is niet het geval. Op basis van het vervallen uitbreidingsplan Tuinbouwgebied uit 1959 en het vigerende bestemmingsplan Binnenduinrand uit 2007 blijkt, dat ter plaatse van deze gronden de thans aanwezige opstallen niet zijn toegestaan. Het voor dit deel vervallen bestemmingsplan Tuinbouwgebied uit 1991 stond wel gebouwen toe met een oppervlakte van 8 m² en een maximum hoogte van 2,5 m per volkstuinkavel. Het merendeel van de aanwezige bebouwing overschrijdt deze maatvoering. Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan Binnenduinrand uit 2007 wegbestemd. Er zijn hier ook, voor zover bekend, geen bouwvergunningen voor verleend.</p> <p><i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i></p> <p>Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn de bepalingen uit de PRV van toepassing. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 maart ter inzage is gelegd, blijft de PRV zoals die gold vóór 1 maart 2017 van toepassing.</p> <p>Met de provincie is overleg gevoerd. De conclusie van het overleg is dat het verzoek zou leiden tot strijdigheid met het artikel 14 PRV.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 14 PRV bepaalt dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding daarvan. De in 14 lid 2 e.v. genoemde gevallen waarin kan worden afgeweken van het eerste lid zijn niet aangetoond en het is ook niet aannemelijk dat dezen zich voordoen. <p>De gemeente is gebonden aan de bepalingen uit de PRV en heeft in dezen geen beleidsvrijheid. Het verzoek tot positief bestemmen van de opstallen levert strijdigheid</p>			
--	---------------------------	--	--	--	--

		op met de PRV. Om die redenen kunnen zij niet positief bestemd worden.			
--	--	--	--	--	--

H. C.J. Koenen van Wieringa Advocaten namens Mobiel Vastgoed B.V. –Zijlweg 340-342					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	<p>Mobiel Vastgoed is eigenaresse van het perceel Zijlweg 340-342 (HAARLEM II , sectie T, perceelnummer 3120). Mobiel Vastgoed constateert dat haar eigendom in het ontwerpbestemmingsplan nu niet volgens de vergunde en gewenste actualiteiten wordt bestemd.</p> <p>De zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De feitelijke situatie geeft een andere weergave dan het ontwerpbestemmingsplan. • Op 20 oktober 2010 heeft B&W een bouwvergunning verleend voor Zijlweg 340-342. Deze bouwvergunning is niet goed in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. • Mobiel Vastgoed heeft een nieuw schetsontwerp voor de Zijlweg 340-342 laten ontwerpen dat beter aansluit bij de huidige diverse behoeften. <p>Op 9 mei 2017 heeft Mobiel Vastgoed B.V. aangegeven de zienswijzen voorwaardelijk in te trekken onder de voorwaarde dat de voorgestelde ambtshalve wijzigingen goed in het bestemmingsplan worden verwerkt en blijven ingepast.</p>	<p>Het voor deze locatie vastgestelde wijzigingsplan was niet op juiste wijze verwerkt. Dit is hersteld. Zo is de goothoogte aangepast naar 10 m en is de aanduiding ondergrondse parkeergarage (sv-opg; specifieke vorm van verkeer – ondergrondse parkeergarage) alsnog opgenomen.</p> <p>Daarnaast zijn in overleg met de eigenaar ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd:</p> <p>a) De achtergevelrooilijn is 1,2 m naar achter geplaatst ter verruiming van de woningen. Mede met een aanpassing van de kapvorm leidt dit tot een verbetering van het aanzicht van de stadsrand gezien vanuit het Westelijk Tuinbouwgebied. Door een ruimer programma wordt de ondergrondse garage haalbaar.</p> <p>b) De ondergrondse parkeermogelijkheden zijn verruimd, waardoor een groen en autovrij binnengebied kan worden gerealiseerd.</p>	-	Ja	-

		 <p><i>Uitsnede aangepaste verbeelding</i></p>			
--	--	--	--	--	--

I R. Hoeneveldt van Pot Jonker Advocaten namens P.S.H. Brandt – gronden ten zuiden van Marcelisvaartpad 7-9					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	<p><i>Inleiding</i> De zienswijze richt zich op het perceel van Indiener aan het Marcelisvaartpad 7-9, kadastraal bekend als Gemeente Haarlem II, sectie T, nr. 4037, ten zuiden van de tuin behorend bij de woning. De onderhavige gronden hebben in het geldend bestemmingsplan Tuinbouwgebied de bestemming Agrarisch met landschappelijke betekenis. Er is al jaren sprake van een gewenste ontwikkeling van het gebied naar natuur door diverse partijen, waaronder de gemeente en de provincie.</p>	 <p><i>Afbeelding perceel nabij Marcelisvaartpad 7-9</i></p>	-	-	-
	<p><i>Inpasbaarheid natuurontwikkeling</i> Indiener is begonnen met de aanleg van natuur</p>	<p><i>Feitelijke situatie</i> De tuin heeft een oppervlakte van ruim 5000 m² en is</p>			

<p>op zijn perceel. Hij heeft hiertoe de volgende ingrepen gedaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanleggen van twee sloten met een vijver als natuurlijke drainage. Hier heeft Rijnland een vergunning voor verleend. • Er zijn struiken geplant ter voorkoming van zaadverspreiding naar het tuinbouwgebied en als afscherming tegen bestrijdingsmiddelen. • Er zijn enkele half-hoogstam fruitbomen geplant. Deze versterken het cultuurhistorische karakter, aangezien in het gebied al decennia fruitbomen worden geplant. <p>De natuur past bij het landschap. Het open karakter van dit landschap blijft behouden, omdat het om een beperkt aantal planten gaat.</p> <p>De beplanting past bij de overige beplanting en bebouwing in het gebied, zoals de beplanting en woningen aan de noord-westkant van het perceel. Aan de westkant is het zicht bovendien al afgeschermd door de hoge bomen langs het koeienpaadje vanaf Duinvliet.</p> <p>De visie is onderbouwd met het advies van een stedenbouwkundige van het bureau SRO. De conclusie van de stedenbouwkundige luidt: <i>De ingrepen zoals omschreven in deze notitie tasten ons inziens de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet in betekende mate aan. Het perceel vervult binnen het spel van visuele relaties tussen bosrand en open gebied geen prominente rol en is al omgeven door velerlei opgaande elementen. De relatief kleinschalige ingrepen zijn hieraan ondergeschikt. Bovendien leveren deze ingrepen een bijdrage aan de, ook voor de gemeen-</i></p>	<p>deels opgehoogd met grond uit de waterpartij. Het onderhavige perceel is ingericht en functioneert als een besloten (natuur)tuin met een vijver. Aan de oostkant is een elzensingel geplant over een lengte van 60 m, met een breedte tot 8 m en een hoogte van nu al ruim 4 m. Aan de westkant staan circa 14 fruitbomen. Verder is het perceel beplant met diverse struiken, drie beuken, verschillende grassen en overige houtopstanden. In het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Agrarisch met landschappelijke betekenis, in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Natuur.</p> <p><i>Voorgeschiedenis</i> Door de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied is in 2014 bij de gemeente een verzoek om handhaving ingediend wegens handelen in strijd met het bestemmingsplan en het ontbreken van een vergunning. Er zijn vervolgens diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar. In de gesprekken is aangegeven wat de planologische uitgangspunten voor dit gebied zijn en waar dit beleid is vastgelegd. Hierbij is door de gemeente aangegeven welke van de gedane ingrepen in het landschap aanvaardbaar zijn en welke niet.</p> <p><i>Weigering omgevingsvergunning en bezwaarprocedure</i> De eigenaar heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit aanleggen. Deze aanvraag omvat tevens de ingrepen waarvan vooraf aangegeven is, dat ze niet aanvaardbaar zijn. Bij besluit van 14 december 2016 door B&W is de omgevingsvergunning daarom geweigerd. Door de eigenaar is tegen de weigering bezwaar ingediend. De bezwaarprocedure is momenteel nog gaande.</p> <p><i>Gemeentelijk beleid: Landschapsbeheerplan Westelijk Tuinbouwgebied</i> Het deelgebied zuid heeft in het landschapsbeheerplan</p>			
---	---	--	--	--

	<p><i>te, wenselijke transformatie naar natuur. De kleinschalige boomgaard is niet strijdig met de cultuurhistorie in het gebied. Dit wordt onderbouwd met een foto uit 1913 en een kaart uit 1826. Elementen als een lage elzen en struikensingel zijn noodzakelijk bij een natuurbestemming die direct grenst aan een tuinbouwgebied.</i></p> <p>Naar aanleiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is discussie ontstaan of de fruitbomen en de elzensingel passen in het landschap. Ten einde een herhaling daarvan te voorkomen wordt de raad gevraagd te bevestigen dat de aanpassingen op het perceel passen in het nieuwe planologische regime en in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen dat de uitgevoerde werkzaamheden op dit perceel zijn toegestaan.</p>	<p>als uitgangspunt natuur en recreatie. Het streefbeeld is open duingrasland met een polderpeil dat aansluit op de natuurlijke schommelingen en gradiënten in de duinzoom. Om de verhoging van de grondwaterstand in het Westelijk Tuinbouwgebied te kunnen opvangen, is in het zuidelijk deel extra waterberging nodig. Hiervoor wordt het oude patroon van watergangen hersteld.</p> <p><i>Visuele ruimtelijke kwaliteit (zie par. 2.2 toelichting bestemmingsplan)</i></p> <p>De visuele kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de openheid van het gebied en het zicht vanaf de randen, de Brouwersvaart, de Westelijke Randweg, de Vlaamseweg en Duinvlietweg op de bosranden van Elswout en Duinvliet. Met name daar waar de weidepercelen direct grenzen aan de landgoederen is het beeld zeer fraai. Randbebouwing en/of hoge begroeiing in het gebied kan deze openheid en de daarbij behorende landschappelijke kwaliteit negatief beïnvloeden. Ter bescherming van de visuele ruimtelijke kwaliteit wordt bij ‘ontheffingen’ van de bouwregels en ‘aanlegvergunningen’ getoetst aan de kaart met zichtlijnen, zichtvelden en landschapsbeleving in bijlage 3 van de regels.</p> <p><i>Beoordeling ingrepen</i></p> <p>Tijdens de gesprekken met de eigenaar is aangegeven dat de gemeente in beginsel akkoord is met de vijver en de solitaire beuken. Echter ook in het ontwerpbestemmingsplan blijven de elzensingel over de gehele oostkant (lengte 60m/breedte 8m/hoogte 4m), de fruitbomen aan de westzijde en overige opgaande houtige gewassen hoger dan 1,5 meter niet toelaatbaar. Dit geldt ook voor de ophoging van het terrein. Er is strijdigheid met het streefbeeld van open graslandschap. De met de natuurtuin geïntroduceerde kleinschaligheid verhoudt zich slecht tot de grote maat van het open</p>			
--	---	--	--	--	--

		<p>vlakke landschap waarvan het deel uit zou moeten maken. Van zwaarwegend belang hierbij is dat openheid een heel kwetsbare kwaliteit is en daarmee strikt toegepast moet worden. Het grote risico bij het toelaten van dergelijke initiatieven is, dat met een glijdende schaal de openheid op termijn onomkeerbaar afneemt. Het Westelijk Tuinbouwgebied is in de regio een van de weinige plekken waar de openheid van de strandvlakte behouden is gebleven.</p> <p>De conclusies van het rapport van bureau SRO ter onderbouwing van het bezwaarschrift worden niet onderschreven. Hierbij is relevant te vermelden dat in het rapport ter onderbouwing wordt verwezen naar opgaande elementen in de omgeving die deels niet rechtmatig aanwezig zijn. Zie bijvoorbeeld de nabij gelegen paardenstallen onder A.</p> <p><i>Noodzaak elzensingel</i> De noodzakelijkheid van een dergelijke singel ter voorkoming van zaadverspreiding en afscherming tegen bestrijdingsmiddelen acht de gemeente weinig overtuigend. Zo zijn zonder noemenswaardige problemen andere gronden met de bestemming natuur in de directe omgeving niet afgescheiden. De gemeente acht de openheid in ieder geval van zwaarder wegend belang. Verder wordt nog opgemerkt, dat de eigenaar in zijn aanvraag al heeft aangegeven, bereid te zijn de elzen te kappen (onder voorwaarden dat de fruitbomen gehandhaafd mogen blijven).</p> <p><i>Cultuurhistorie</i> Dat de boomgaard niet in strijd zou zijn met de cultuurhistorie in het gebied acht de gemeente van ondergeschikt belang. Centraal in dit gebied staat behoud van de openheid van het landschap. Een boomgaard betreft in beginsel een agrarische</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>functie, welke verder niet in het gebied voorkomt. Het hobbymatig hebben van een boomgaard, zoals in onderhavig geval, betreft een tuinfunctie, waar het er nu juist omgaat om op deze en de aangrenzende gronden natuur in de vorm van open duingrasland te realiseren.</p> <p><i>Conclusie</i> De gedane ingrepen in het landschap op deze locatie zijn gezien het oppervlak van het perceel en de afmetingen van de ingrepen niet als ondergeschikt aan te merken. De ingrepen zijn, in het bijzonder waar het gaat om de opgaande elementen, strijdig met het gemeentelijk beleid en passen niet in het nieuwe bestemmingsplan.</p>			


J. Stichting Westelijk tuinbouwgebied					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p><i>Algemeen</i> In algemene zin onderschrijven wij de conserverende uitgangspunten van het plan. Daarbij is het wel essentieel dat er voldoende prioriteit en aandacht is en blijft voor handhaving, en er met betrekking tot omgevingsvergunningen voor strijdig gebruik een restrictief beleid wordt gevoerd.</p>	Waarvan akte.	-	-	-
2.	<p><i>Strook langs Houtmanpad</i> Het Houtmanpad heeft de bestemming “Groen” gekregen. De strook ten zuiden van het Houtmanpad (vervallen tracé fietspad) heeft bestemming “agrarisch met waarde”. Deze strook is door de gemeente ingericht als groen door de bovenlaag af te schuiven en in te zaaien met bloemen. SWTH stelt voor om deze strook ook de bestemming “groen” te geven.</p>	De gemeente is het hiermee eens. De zienswijze wordt overgenomen.	-		-
3.	<i>Doorzicht/zichtlijn bijlage 3 van de Regels</i>		-	-	-

	<p>Het doorzicht/zichtlijn Elswoutslaan-Oude Bavo is in het bestemmingsplan BDR beschermd door een vrijwaringszone met een bepaalde breedte, waarin o.g.v. artikel 21 van het plan beperkingen gelden voor bouwhoogte en hoogte van opgaande beplanting. SWTH maakt bezwaar tegen het feit dat de andere zichtlijnen, zoals die zijn aangegeven op bijlage 3 van de Regels niet zijn beschermd door een dergelijke vrijwaringszone met beperkingen. Naar de mening van SWTH kunnen die zichtlijnen daarmee niet effectief beschermd worden. SWTH stelt daarom voor om bij alle doorzichten/zichtlijnen een vrijwaringszone op te nemen met een bepaalde breedte en beperkingen, zodanig dat het beoogde zicht langs die doorzichten/zichtlijnen effectief beschermd kan worden.</p>	<p>Het beschermen van zichtlijnen/zichtvelden met een vrijwaringszone dan wel via de kaart in bijlage 3 met zichtlijnen, zichtvelden en landschapbeleving (hierna kaart) zijn methodieken, die in beginsel vergelijkbaar zijn. Het gaat om de materiële bescherming die een dergelijke regeling biedt. Qua materiële bescherming bieden vrijwaringszones geen effectievere bescherming ten opzichte van de methodiek met de kaart. De gemeente is het met de SWTH eens dat daarbij één eenduidige methodiek moet worden gehanteerd. Wij maken hierbij echter de keuze voor de koppeling van de regels aan de kaart met zichtlijnen en zichtvelden in bijlage 3 en niet voor het opnemen van vrijwaringszones. Hierbij overwegen wij het volgende.</p> <p><i>Bouwmogelijkheden binnen zichtlijnen en zichtvelden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In alle bestemmingen binnen de aangegeven zichtlijnen/zichtvelden zijn de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak beperkt of niet van invloed op de zichtlijnen en zichtvelden gezien afstand tussen de bebouwing en de locaties waarvandaan het landschap beleefd wordt. • Buiten de bouwvlakken zijn de bouwmogelijkheden zeer gering. De maximale bouwhoogte binnen de aangegeven zichtlijnen/zichtvelden bedraagt niet meer dan 2 m. Deze hoogte is gelijk aan de hoogte die was opgenomen in de regels behorende bij de vrijwaringszone in het ontwerpbestemmingsplan (art. 21.1.1). • Bij afwijking van de bouwregels wordt getoetst aan de zichtlijnen, zichtvelden en de landschapsbeleving van de kaart in bijlage 3. <p>De conclusie is, dat de bouwmogelijkheden inclusief de afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt sowieso weinig invloed op de zichtlijnen en zichtvelden hebben.</p>			
--	---	--	--	--	--

		<p><i>Aanlegvergunningen binnen zichtlijnen en zichtvelden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In de bestemmingen Natuur en Agrarisch met waarden zijn aanlegvergunningenstelsels opgenomen, waardoor voor planten van bomen e.d. een vergunning nodig is. Deze regeling is gelijk aan het aanlegvergunningenstelsel in de vrijwaringszone (art 21.2). In de bestemmingen Wonen en Tuin 1 en 2 is weliswaar geen aanlegvergunningenstelsel opgenomen, maar deze komen slechts op beperkte schaal voor. Ook hier geldt dat de afstand tussen deze percelen en de locaties waarvandaan het landschap beleefd wordt dusdanig groot zijn, dat ze nauwelijks van invloed op de zichtvelden en zichtlijnen zijn. • Bij aanvragen voor een aanlegvergunning wordt getoetst aan de zichtlijnen en zichtvelden, zoals opgenomen in bijlage 3. <p><i>Gronden in eigendom gemeente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gronden met de bestemmingen Groen en Verkeer zijn in hoofdzaak eigendom van de gemeente. De gemeente heeft daarmee de mogelijkheid aan de hand van de inrichting van deze gronden de zichtlijnen en zichtvelden voor zover nodig te beschermen en versterken. <p><i>Schrappen vrijwaringszone Oude Bavo artikel 21.1 e.v.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het zichtveld op de Oude Bavo is op de kaart van bijlage 3 aanzienlijk breder dan de gehanteerde vrijwaringszone die in het ontwerp is opgenomen. Omdat de regeling bij de vrijwaringszone hetzelfde regelt en verder geen extra bescherming biedt ten opzichte van de regels behorende bij de kaart van bijlage 3 (zie hierboven), is de regeling overbodig geworden. • Had de gemeente gekozen voor behoud van en 		
--	--	--	--	--

		<p>uitbreiding van de vrijwaringszones, dan was sprake van twee aanlegvergunningstelsels die hetzelfde regelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een ander voordeel van de kaart ten opzichte van vrijwaringszones is dat alle elementen: de zichtlijnen, zichtvelden, focuspunten buiten het plangebied en de locaties van waaruit het landschap wordt beleefd op een overzichtelijke kaart staan. Deze elementen kunnen niet allemaal op de verbeelding worden weergegeven. 			
4.	<p><i>Doorzicht/zichtlijn Marcelisvaartpad</i> Overhangende beplanting dient als strijdig gebruik te worden aangemerkt, omdat dit de zichtlijn van de Marcelisvaart beperkt en de zichtlijn dient ter breedte van de vaart opgenomen te worden.</p>	<p><i>Zichtlijn Marcelisvaartpad</i> In de huidige situatie wordt de zichtlijn ter hoogte van Duinvlietspad 3 en Marcelisvaartpad 7-9 in zekere mate beperkt door de aanwezige bomen. Hoewel de situatie niet ideaal is, acht de gemeente deze niet onaanvaardbaar gezien het feit dat de bomen al lange tijd aanwezig zijn. Bij nieuwe aanplant wordt nadrukkelijk getoetst aan de zichtlijn via het aanlegvergunningstelsel. Dit acht de gemeente voldoende.</p>	-	-	-
5.	<p><i>Zichtveld Nieuwe Bavo</i> De breedte van de zichtlijn op de Nieuwe Bavo is te beperkt, waardoor het doorzicht niet voldoende is gewaarborgd. De zichtlijn dient verbreed te worden tot aan tennispark Duinvliet en de L. Meeszstraat tot aan de kruising van de Vlaamseweg. Daarbij verwijzen wij ter onderbouwing naar de Zichtlijnotitie 2012 die de Historische Vereniging Haarlem als reactie op de Concept Nota Ruimtelijke Kwaliteit op 2 januari 2012 aan B&W heeft toegezonden.</p>	<p>De gemeente deelt de mening van de SWTH dat de uitzichtzone naar de Nieuwe Bavo in noordelijke richting verruimd moet worden overeenkomstig de Zichtlijnotitie 2012 van de Historische Vereniging Haarlem/Studie Piet Roos. De kaart (bijlage 3 regels) is hierop aangepast.</p>	-	-	Ja
6.	<p><i>Vrijwaringszone Oude Bavo</i> SWTH maakt bezwaar tegen de beperkte breedte van de vrijwaringszone naar de Oude Bavo vanaf de Elswoutslaan zoals aangegeven in de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit is naar onze mening te beperkt waardoor de</p>	<p><i>Vrijwaringszone vervalt</i> De vrijwaringszone is geschrapt. Het bestemmingsplan voorziet al in afdoende bescherming van het zichtveld richting de Oude Bavo via de regels i.c.m. de kaart in bijlage 3 van de regels. Zie ook onder J3.</p>	-	-	-


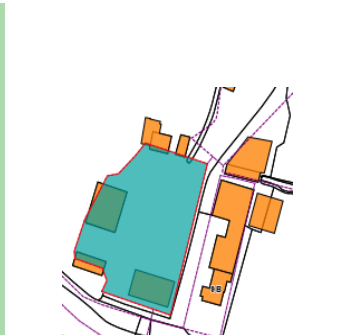
	doorzicht/zichtlijn niet of onvoldoende gewaarborgd kan worden. SWTH stelt voor de vrijwaringszone te verbreden conform het doorzicht/zichtlijn in bijlage 3 van de Regels.				
7.	<i>Doorzicht/zichtlijn naar Oude en Nieuwe Bavo</i> Het doorzicht/zichtlijn naar de Oude en Nieuwe Bavo lopen in bijlage 3 tot aan beide kerken. De rechtsgeldigheid van deze zichtlijnen is echter beperkt tot de grenzen van het bestemmingsplan Binnenduinrand. In de andere bestemmingsplannen zijn deze zichtlijnen niet opgenomen. SWTH pleit ervoor om alle doorzichten en zichtlijnen op historische gebouwen in de stad Haarlem juridisch zodanig vast te leggen dat deze effectief beschermd worden.	Waarvan akte.	-	-	-
8.	<i>Deelgebied Zuid – grasland</i> SWTH maakt bezwaar tegen het feit dat de percelen, kadastraal nummer: HLM02T: 4041, 19 en 2311 alleen de bestemming “agrarisch met waarden” hebben. Deze percelen dienen naar de mening van SWTH ook de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden - grasland” te hebben. De reden daarvoor is dat deze percelen al van oudsher grasland zijn met bijzondere flora- en fauna. In het vigerende bestemmingsplan van 1991 zijn deze percelen ook aangeduid als “weide met landschappelijke betekenis”	De gemeente heeft deze zienswijze aan de provincie als eigenaar van de grond voorgelegd. De provincie acht de inperking niet bezwaarlijk ten aanzien van hun doelstelling hier natuur te realiseren. Daarmee wordt de zienswijze overgenomen.	-	Ja	-
9.	<i>Deelgebied Zuid – Natuur</i> SWTH stelt voor om de graslandpercelen, kadastrale nummers HLM02: 15, 16, 3602, 4040, 4042, 4044, 4041, 4043, 4045, 19, 2311 als “natuur” te bestemmen. Redenen hiervoor zijn dat: • de percelen liggen in het Nationaal Natuurnetwerk;	<i>Voorgeschiedenis</i> Bij vaststelling van het vigerend bestemmingsplan Binnenduinrand (5 juli 2007) heeft de raad onderhavige gronden bestemd als natuur. Bij besluit van 3 maart 2008 heeft GS hieraan goedkeuring onthouden. Hierbij is door GS gesteld dat er <i>geen</i> bijzondere actuele natuurwaarden voorkomen en het provinciale beleid inzake de EHS ervan uitgaat dat pas een	-	-	-

<ul style="list-style-type: none"> • de percelen al van oudsher weiland zijn met landschappelijke betekenis en met bijzondere flora en fauna; • de percelen natuurlijk beheerd worden; • de percelen HLM02: 15, 16, 3602, 4040, 4042, 4044 volgens Titel “voortgangkaart NNN per 1-1-2016” van het Natuurbeheerplan van de provincie (bijgevoegd) reeds “gerealiseerde natuur” zijn en daarom op grond van artikel 19 lid 1 sub a van de Provinciale Verordening Ruimte de bestemming natuur dienen te krijgen; • de percelen HLM02: 4041,4043, 4045, 19, 2311 in eigendom zijn van provincie Noord-Holland. Indien dit wordt gehonoreerd, vervalt het bezwaar onder 5. 	<p>natuurbestemming aan gronden wordt toegekend als de gronden in eigendom zijn van een natuurbeherende instantie.</p> <p>Zowel door SWTH als door de raad is tegen dit besluitonderdeel beroep aangetekend. Door de ABRvS is bij uitspraak van 29 juli 2009 (200802787/1/R1) geoordeeld dat terecht goedkeuring onthouden is.</p> <p>De gronden hebben in het vigerend bestemmingsplan Tuinbouwgebied de bestemming Weide met landschappelijke betekenis. Binnen deze bestemming is het agrarisch grondgebruik als grasland toegelaten. Dit is momenteel nog steeds het huidige gebruik en hierin na het besluit van GS geen relevante verandering in gekomen.</p>  <p><i>(Luchtfoto van de gemaaide gronden uit 2016)</i></p> <p><i>Toetsing aan artikel 19 PRV (van vóór 1 maart 2017)</i> Artikel 19 lid 1 stelt dat voor gronden aangeduid als EHS (kaart 4 PRV) geldt dat de gronden als natuur worden bestemd, indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd. Hier is in casu geen sprake van. De grond werd en wordt gebruikt als agrarisch grasland. De erven Luden hebben voor hun gronden te kennen gegeven alleen een wijzigingsbevoegdheid op de gronden te willen hebben om de bestemming naar natuur te kunnen</p>			
---	---	--	--	--

		wijzigen. Dit is ook conform artikel 19 lid 2 van de PRV. <i>Standpunt provincie</i> Bij brief van 9 mei 2017 heeft de provincie laten weten dat de NNN-voortgangkaart een fout bevat. De aanduiding 'gerealiseerd' voor onderhavige gronden is niet terecht. De NNN-voortgangkaart wordt naar verwachting komend najaar gecorrigeerd. De provincie stemt in met de bestemming die in het ontwerp-bestemmingsplan voor deze gronden is opgenomen.			
10.	<i>Afwijkingsmogelijkheid bouwhoogte bruggen</i> SWTH maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om af te wijken van de bouwhoogte van bruggen tot 6 m in artikel 15.4 lid 1 sub a. van de bestemmingsregels. SWTH is van mening dat een bouwhoogte van 6 meter voor bruggen in het Westelijk Tuinbouwgebied niet noodzakelijk en niet passend is en verzoekt deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te schrappen en de bouwhoogte te beperken tot de huidige maatvoering conform artikel 15.2.	De afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor de bruggen bij de Westelijke Randweg, dus buiten het Westelijk Tuinbouwgebied. Verder wijst de gemeente erop dat hier sprake is van een afwijkingsbevoegdheid en niet van een direct bouwrecht. Er vindt dus altijd een nadere afweging plaats.	-	-	-

K. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens J.A. Teeuwen, J.M. Teeuwen, de Maatschap J&J Teeuwen en Openhaard Teeuwen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<i>Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur (art. 23.4)</i> In relatie tot de toepassing van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen geldt dat de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate geborgd dient te zijn. Bepaald dient te zijn in welke gevallen en op welke wijze van een wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden	De gemeente onderkent dit deel van de zienswijze en heeft artikel 23.4 in overleg met de provincie als volgt gewijzigd: Het aangepaste artikel 23 lid 4 luidt: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 6' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' zoals opgenomen in artikel 10: <i>c) met inachtneming van de provinciale ruimtelijke verordening/ omgevingsverordening, zoals die geldt ten</i>	-	-	Ja

	begrensd. In het onderhavige ontwerpbesluit ontbreken de objectieve normen waardoor de bevoegdheid tot wijziging wordt begrensd.	<i>tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan; geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijfsactiviteiten voor zover deze zijn gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland '.</i>			
2.	<p><i>Uitvoerbaarheid</i></p> <p>Achmea wijst er tevens op dat de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid (binnen de planhorizon) niet is aangetoond. De provincie is eigenaar van (een deel van) de percelen. De provincie zet de aflopende pachtovereenkomsten om naar grasland. De bestemming natuur brengt een zekere mate van ontwikkeling en beheer met zich mee. Het is niet aangetoond dat de financiële middelen hiervoor aanwezig zijn en dat het plan op dit punt dus uitvoerbaar is binnen de planperiode van 10 jaar.</p>	<p>De gemeente heeft Achmea per telefonisch overleg van 13 juni 2017 erop gewezen dat de gemeente gebonden is aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Artikel 19 van de PRV schrijft voor dat in het onderhavige geval een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur moet worden opgenomen. Er bestaat voor de raad geen beleidsvrijheid hiervan af te wijken.</p> <p>Achmea is geweest op de vaste lijn van de Raad van State ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid: <i>“In het kader van een beroep tegen het bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van een plan slechts leiden tot vernietiging van een besluit indien en voor zover de raad in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.”</i> Achmea heeft geen feiten of omstandigheden aangedragen, die maken dat de raad in redelijkheid moet inzien dat het plan niet binnen de planperiode van 10 jaar kan worden uitgevoerd.</p> <p>Bij de provincie is navraag gedaan naar de doorlooptijd van de lopende erfpachtcontracten. De provincie heeft geantwoord, dat deze geen langere doorlooptijd hebben dan de planhorizon van 10 jaar. Tevens is de provincie in overleg met de pachters in het gebied in verband met de natuurontwikkeling. Er bestaat kortom geen reden aan te nemen dat de wijzigingsbevoegdheid op voorhand niet kan worden uitgevoerd. De tekst in paragraaf 7.1 Economische uitvoerbaarheid wordt nog wel aangepast.</p>			
3	<p><i>Wijzigingsbevoegdheid perceel indiener</i></p> <p>De wijzigingsbevoegdheid ligt op het perceel</p>	<p><i>Aanpassing verbeelding i.v.m. NNN</i></p> <p>De gemeente heeft een correctie op de verbeelding</p>			

	<p>met nummer 3060 in eigendom van Teeuwen. Teeuwen is niet voornemens en beschikt niet over de middelen om binnen 10 jaar de bestemming Natuur op dit perceel te realiseren. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid van dit perceel te verwijderen.</p>	<p>aangebracht voor de gronden van Duinvlietspad 9B in eigendom van een agrariër. Deze gronden zijn niet aangewezen als NNN (groen gearceerd). De wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden (blauwe arcering) is niet verplicht ex artikel 19 PRV en wordt daarom verwijderd. De gronden in eigendom van de provincie behouden wel de wijzigingsbevoegdheid.</p>				
		 <p><i>Uitsnede NNN</i></p>	 <p><i>Uitsnede eigendomssituatie</i></p>			

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
	Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	Paragraaf 2.2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur: De tekst onder het kopje <i>visueel-ruimtelijke kwaliteit</i> is aangescherpt.
	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	Par. 5.2 tekst onder wijzigingsbevoegdheid Zijlweg 242 is aangevuld.
	Hoofdstuk 6 Algemene regels	Par 6.2.4 tekst art. 21 algemene aanduidingsregels geschrapt
	Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	De tekst in par. 7.1 economische uitvoerbaarheid is aangepast.

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		
1.	Vlaamseweg 4a	<ul style="list-style-type: none"> Aanduiding hovenier over het gehele perceel conform vigerend bestemmingsplan 1e herziening Binnenduinrand.

		<ul style="list-style-type: none"> • Aanduiding paardenhouderij ook op gedeelte met aanduiding paardenbak conform vigerend bestemmingsplan 1^e herziening Binnenduinrand.
2.	Zijlweg 340-342	Achtergevel en ondergrondse parkeergarage zijn verruimd. Zie ook bij zienswijzen onder H .
3.	Vrijwaringszone	Geschrapt. Zie ook bij zienswijzen onder J3 en J6 .

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	
	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.	
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Aanpassing
1.	Artikel 3 Agrarisch met waarden	<p>3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde Aan onderstaand bepalingen zijn de gearceerde delen toegevoegd om de openheid van het landschap te borgen.</p> <p><i>a.</i> binnen een bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings niet meer bedragen dan 1,5 m, <i>met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;</i></p> <p><i>b.</i> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' en de aanduiding 'paardenhouderij' mogen afscheidings niet meer bedragen dan 1,5 m, <i>met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;</i></p> <p>3.5.1 Toegestaan gebruik onder o Aan onderstaande bepalingen is het cursieve deel toegevoegd om een goed gebruik van de volkstuin niet onnodig te beperken.</p> <p><i>o.</i> volkstuinen ter plaatse van de aanduiding volkstuin, waarbij de te verbouwen gewassen een maximale hoogte van 1,5 m mogen hebben <i>uitgezonderd 1-jarige beplanting;</i></p> <p>3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden Geen omgevingsvergunning zoals genoemd is in lid 3.6 sub 1 is vereist voor werken of werkzaamheden die:</p>

		<p>h. betrekking hebben op het kappen of rooien van bomen en houtgewas op gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - zichtlijn'. De bepaling onder h is vervallen i.v.m. schrappen vrijwaringszone. Zie ook bij zienswijzen onder J3 en J6.</p>
2.	Artikel 7 Gemengd – 2	<p>7.1 Bestemmingsomschrijving Toegevoegd: alsmede een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage;</p> <p>7.2 Bouwregels Toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage mag de verticale diepte niet meer dan 7 m bedragen;</p> <p>7.4 Afwijken van de bouwregels Toegevoegd: a) de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft. b) een afwijkende kap- of dakvorm wordt gebouwd, mits deze verandering een herstel of verbetering van het daklandschap betreft.</p>
3.	Artikel 10 Natuur	<p>10.2 Bouwregels Cursieve deel toegevoegd: de hoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen <i>met uitzondering van bestaande bebouwing</i>.</p>
4.	Artikel 13 Tuin - 2	<p>13.1 Bestemmingsomschrijving Toegevoegd: alsmede een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage.</p> <p>13.2.1 Alle bouwwerken waar op de verbeelding de figuur gevellijn is aangegeven, geldt deze lijn als voorgevelrooilijn.</p>
5.	Artikel 16 Wonen	<p>16.2.1 Gebouwen Toegevoegd: g. waar op de verbeelding de figuur gevellijn is aangegeven geldt deze lijn als voorgevelrooilijn;</p> <p>Toegevoegd: monumenten en beeldbepalende gebouwen (orde 1 en 2) h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande indeling van gevels, voor zover</p>

		<p>gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, goothoogte en/of bouwhoogte, nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven;</p> <p>16.4 Afwijken van de bouwregels Toegevoegd:</p> <p>a) de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.</p> <p>b) een afwijkende kap- of dakvorm wordt gebouwd, mits deze verandering een herstel of verbetering van het daklandschap betreft.</p>
6.	Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	Geschrapt. Zie ook bij zienswijzen onder J3 en J6.