Santpoort Zuid (9.5)

Bestemmingsplantekst

VELSEN

BESTEMMINGSPLAN

SANTPOORT ZUID

vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen 17 juni 2004

GEMEENTE VELSEN

behoort bij besluit
van de gemeenteraad
Velsen d.d. 17/6/04
nr. 38
de griffier

Toelichting

Toelichting

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 104/2004 - 34215
Haarlem, 15 FEB. 2005
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

, voorzitter

, provinciesecretaris

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**		4
	1.1.	Aanleiding	
	1.2	Doelstelling van het bestemmingsplan	4
	1.2.	Opbouw toelichting	4
2.	**Bestaande situatie**		6
	2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	7
	2.2.	Vigerende bestemmingsplannen	7
	2.3.	Beschrijving van het plangebied	7
3.	**Doelstellingen voor het plangebied**		12
	3.1.	Algemeen	12
	3.2.	Rijkskader	12
	3.3.	Provinciaalkader	13
	3.4.	Gemeentelijk kader	13
	3.5	Milieu	17
4.	**Vertaling van doelstellingen naar een planologische regeling**		22
	4.1.	Algemeen	22
	4.2.	Plankaart en voorschriften	22
5.	**Economische uitvoerbaarheid**		
	5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
6. Beeldkwaliteitplan			**26**
	6.1 beschrijving planontwikkeling		26
	6.2 werkwijze beeldkwaliteitplan		27
	6.3 Architectuur		28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Velsen heeft als doelstelling om voor het gehele grondgebied van de gemeente bestemmingsplannen te vervaardigen en actueel te houden. Echter doordat er momenteel een achterstand is opgetreden, is er voor delen van de gemeente geen bestemmingsplan, of geldt een verouderd bestemmingsplan. De kern Santpoort-Zuid is een van die gebieden die voor actualisering in aanmerking komen. Afbeelding 1 geeft de ligging van het onderhavige plangebied in groter verband weer.

Vanwege het tijdsverloop tussen de in 1999 gehouden inspraak en het eventueel ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan Santpoort Zuid is medio 2001 het voorontwerp bestemmingsplan opnieuw in de inspraak gebracht. Een aantal aanpassingen met betrekking tot het plangebied zijn daarbij in het nieuwe bestemmingsplan Santpoort Zuid doorgevoerd.

Voor de locatie handgraaf is een concrete invulling gevonden. Omdat er nog geen zicht is op invulling van het NOVA terrein is deze locatie buiten het bestemmingsplan gelaten.

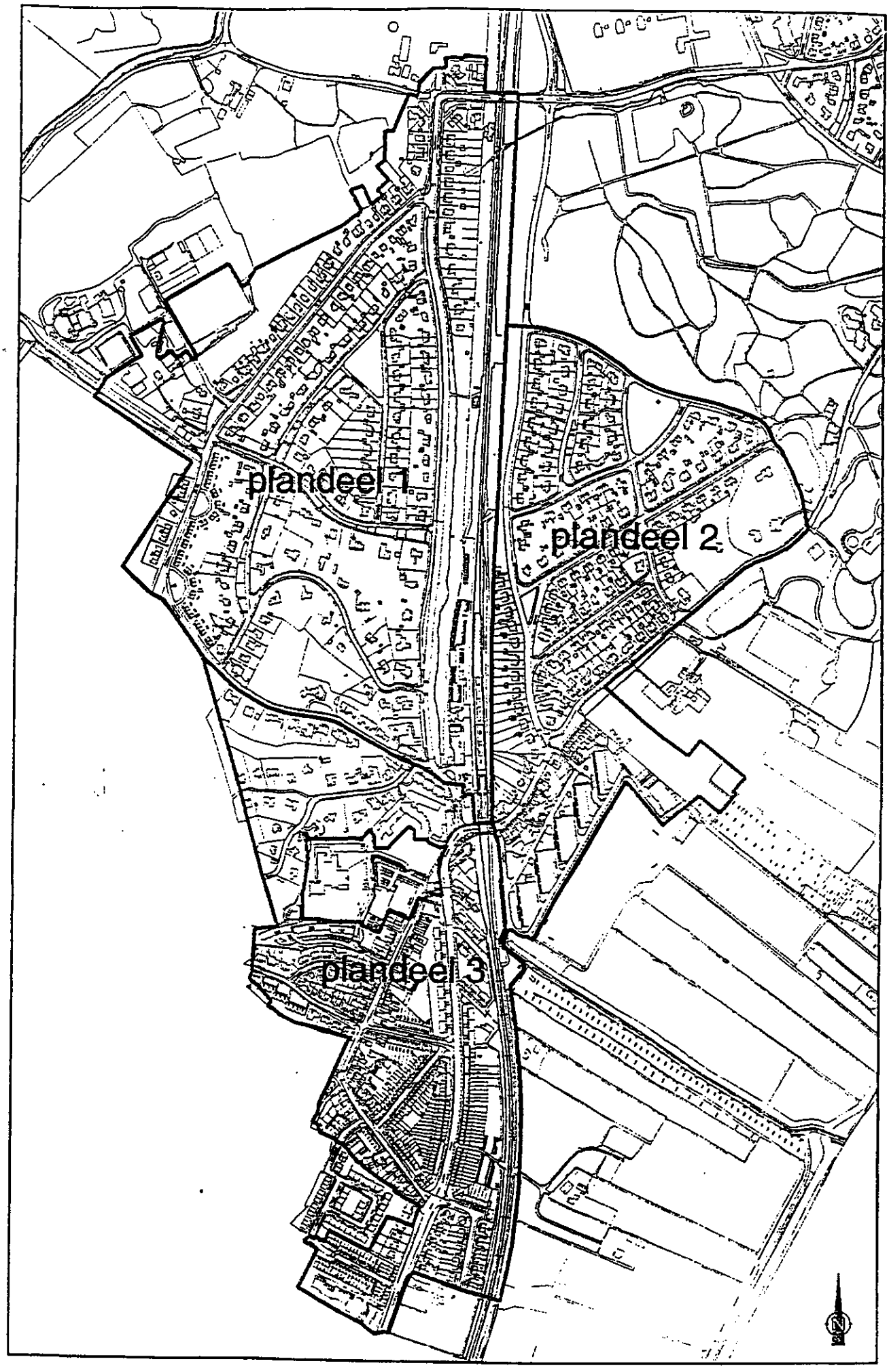
Ook het perceel aan de Bloemendaalsestraatweg 4-8 (Sinnevelt) is buiten het bestemmingslan gelaten. In overleg met de eigenaar wordt gekeken naar mogelijkheden voor verplaatsing van het bedrijf naar de oostzijde van het spoor. Gelet op de relatie tussen de Bloemendaalsestraatweg 4-8 en de gronden ten oosten van het spoor zal het perceel worden meegenomen in het bestemmingsplan dat voor deze gronden zal worden opgesteld.

1.2 Doelstelling van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan Santpoort Zuid dient hoofdzakelijk voor de consollidatie van de karakteristieken van het plangebied. Bestaande functies worden in dit bestemmingsplan gehandhaafd. In beperkte mate worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.3 Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie binnen het plangebied en de ontstaansgeschiedenis. De doelstellingen van de gemeente en de diverse beleidskaders van toepassing op het gebied komen aan bod in hoofdstuk 3. De vertaling van de doelstellingen naar een planologisch-juridische regeling wordt beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 behandelt de economische uitvoerbaarheid.



Afbeelding 1: plangebied

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Aan de zuid- en zuidwestzijde volgt het plangebied de gemeentegrens met Bloemendaal. Ter hoogte van de Velserenderlaan scheiden de gemeentegrens en de plangrens elkaar. De plangrens loopt vervolgens langs de tennisbanen en de achterperceelsgrenzen van woningen aan de Brederoodseweg en de Willem de Zwijgerlaan. Ter hoogte van de Middenduinerweg buigt de plangrens aan de overzijde van het spoor af om vervolgens ten oosten van de spoorlijn in zuidelijke richting af te buigen tot aan de Olga von Götschlaan. Via de Wüstelaan en het Van den Bergh van Eysingaplantsoen loopt de plangrens naar de oostelijke begrenzing van de spoorlijn en verder tot aan de grens met de gemeente Bloemendaal. Afbeelding 2 toont het plangebied.

2.2. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige gebied vigeren in beginsel vier bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan Mellonahof, het "oude" bestemmingsplan Santpoort-Zuid, Santpoort-Zuid 1 en het bestemmingsplan Santpoort-Zuid 2. In onderstaande tabel staat aangegeven wanneer deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

Vigerende bestemmingsplannen in het plangebied Santpoort Zuid

	Vastgesteld
Mellonahof	29 augustus 1996
Oud Santpoort Zuid	9 juni 1965
Santpoort Zuid 1	20 juni 1985
Santpoort Zuid 2	21 mei 1992

2.3. Beschrijving van het plangebied

Algemeen

Naast woningbouw komen er in het plangebied, met name langs de Bloemendaal-sestraatweg, detailhandelsvestigingen, kantoren en bedrijven voor. Ook bevinden zich in het gebied maatschappelijke en recreatieve voorzieningen.

Het onderhavige plangebied wordt in noord-zuid-richting doorsneden door de spoorlijn richting Beverwijk. Aan deze spoorlijn ligt het NS-station Santpoort-Zuid. Deze spoorlijn heeft een geluidszone van 300 meter waarbinnen, in geval van nieuwbouw van woningen, akoestisch onderzoek moet worden verricht.

In de hierna volgende paragrafen zal worden stilgestaan bij de historische ontwikkeling en gegevenheden van Santpoort Zuid.

Het ontstaan en de ontwikkeling van Santpoort-Zuid

De ontwikkeling van het plangebied begon circa 3300 jaar vóór het begin van de jaartelling met het blijvend boven de Noordzee-branding uitsteken van door de zee aangevoerd zand. Stromingen, getijden en door de wind gestuwde golven zorgden voor een voortdurende toevoer, waardoor de kustlijn, die voordien zelfs ten oosten van de huidige gemeentegrens had gelegen, zich gestaag naar het westen verplaatste. Zodra het zand droogviel kreeg de

wind er vat op, vestigden zich pionierplanten en ontstond de eerste generatie duinen: de Oude Duinen.
In eerste instantie was het door de nabijheid van de zee en het ontbreken van een voldoende humeuze bodem niet goed mogelijk om een boerenbedrijf te vestigen. Zodra echter het landschap zich stabiliseerde doordat het meer en meer begroeid raakte, werd de bodem ontgonnen. De oudste ploegsporen die in het plangebied zijn ontdekt dateren uit de Late Steentijd (2850-2000 v. Chr.) en bevinden zich in de ondergrond van de Van Dalenlaan, de Bloemendaalsestraatweg en de Wüstelaan. De resten van de bijbehorende boerderijen zijn nog niet gelokaliseerd.

In de voormalige strandvlakte tussen Haarlem en Santpoort ontstond een dik pakket veen dat de akkers en tuinen bedekt. Het zijn de plantenresten van het moeras dat onder invloed van het gestaag stijgende grondwater tegen de duintjes van Santpoort-Zuid opkroop. De grens van het moeras en het nog vaak stuivende zand bleef de ideale plaats om te wonen en voedsel te verbouwen. In een strook die pal aan de westkant van de Bloemendaalsestraatweg loopt, en zich tenminste voortzet tot voorbij het spoorwegstation, is het veen en het duinzand vermengd tot talloze prehistorische akkerlagen. Onder invloed van het stuiven zijn zij opgestapeld geraakt tot een dikte van bijna anderhalve meter. De overblijfselen van het leven van tientallen generaties "Santpoortse" boerengezinnen uit de Brons- en IJzertijd (2000 – 12 v. Chr.) zijn hier in de bodem bewaard gebleven. Soms stoof er plaatselijk zoveel zand over het veen, zoals bij de spoorwegovergang aan het begin van de Wüstelaan, dat – nadat de zandtong begroeid was geraakt en vervolgens ontgonnen- enkele akkers tot ver in het vroegere moeras konden worden aangelegd. Alles bijeen ontstond er een strook met een dikke stapeling fossiele cultuurlandschappen waarbinnen zich monumentwaardige vindplaatsen van hoge en zeer hoge waarde bevinden.

In de zuidelijke helft van het plangebied bevindt zich in de top van het veen, dat wil zeggen: boven en buiten het bereik van de prehistorische akkers, een bijzonder soort bodemsporen. Vanaf tenminste de Rusburglaan/Duinlustparkweg tot aan de gemeentegrens met Bloemendaal blijkt het veen namelijk geëxploiteerd middels het graven van kuilen. Deze winputten zijn op weinig geordende wijze aangelegd. Door gebrek aan dateerbare vondsten is een datering op dit moment niet goed mogelijk. Zij kunnen zowel in de IJzertijd zijn gegraven als in de Late Middeleeuwen; maar zonder nader onderzoek kan niet worden uitgesloten dat zij in de Romeinse tijd of de Vroege Middeleeuwen zijn aangelegd.

In het latere deel van de Romeinse tijd (12 v. Chr.-450 na Chr.) en het eerste deel van de Vroege Middeleeuwen (450-1050 na Chr.) nam langs de gehele kust de bevolkingsdruk sterk af. Hierdoor verminderde het stuiven en kon de bebossing toenemen. Het uitgestrekte bos dat toen ontstond werd in de 9e tot 12e eeuw grotendeels gekapt. Toen door veranderende kustprocessen in het tweede deel van de Vroege Middeleeuwen de kust begon terug te schrijden en grote hoeveelheden zand op het strand werden geworpen, trad dan ook massale verstuiving op: het ontbreken van dichte bebossing gaf vrij baan aan het zand. Enorme paraboolduinen trokken onder invloed van de overheersend (zuid)westelijke winden het oude land op en bedekten het met vele meters zand. Hierdoor ontstond het huidige duinlandschap van de Jonge Duinen. Alhoewel het jonge duinmassief buiten de westgrens van het plangebied bleef, heeft het, met zijn effectieve buffering van grondwater, grote invloed gekregen op de economische ontwikkeling van Santpoort-Zuid als vestigingsplaats van blekerijen.

Reeds in de dertiende eeuw, toen de lager gelegen delen nog moerasgebieden waren, maakte de Bloemendaalsestraatweg en de Wüstelaan deel uit van een belangrijke noord-zuid georiënteerde intercommunale weg door het graafschap Holland. Ook verder naar het westen vormde de Bergweg en een ten westen van de Middenduinerweg gesitueerd tracé dat achter het kasteel Brederode langs liep, een noord-zuid verbinding. Deze laatste verbinding was echter van een duidelijk mindere importantie dan de eerstgenoemde verbinding. Een belangrijke oost-west verbinding was het traject Brederoodseweg-Middenduinerweg. Aangenomen wordt dat de aanleg van deze verbinding in verband staat met de bouw van het kasteel Brederode.

In het tweede kwart van de 16de eeuw werd het zand ten westen van de Bloemendaalsestraatweg afgegraven en als ophoogmateriaal afgevoerd. De westgrens wordt nu gevormd door de Johan Verhulstweg (gemeente Bloemendaal) en de Vinkenbaan. Voor het transport naar het Spaarne werd in 1537 de Jan Gijzenvaart aangelegd, genoemd naar de Haarlemse burgemeester die het belang van het zand inzag. Ook de buurtschap, die ontstond toen zich blekers in het afgegraven gebied vestigden, werd oorspronkelijk Jan Gijzenvaart genoemd. Aan het begin van de vaart, bij de Bloemendaalsestraatweg, zou het gehucht Jan Gijzenvaart ontstaan; het huidige Santpoort-Zuid. Uit waarnemingen en kleine noodopgravingen bij de recente sloop op het Hokatexterrein (blekerij Hoek en Vaart) en bij het voormalige Mellona (blekerij Uitvlugt) is gebleken dat nog zeer veel resten en sporen van de bleekgebouwen, de installaties, het blekerijenlandschap én zijn makers in de bodem bewaard zijn gebleven.

De toenemende industrialisatie heeft in de negentiende eeuw zijn sporen duidelijk nagelaten in Santpoort-Zuid. In 1865 werd de spoorlijn Haarlem-Uitgeest aangelegd. Het eerste Velsense station verrees in Santpoort-Zuid. Vier jaar later, in 1889, werd langs de zuidzijde van de Duinweg een spoorlijn aangelegd voor de bevoorrading van het Provinciaal Ziekenhuis in Bloemendaal. Hoewel deze spoorlijn na de Tweede Wereldoorlog werd opgeheven, is het voormalige tracé nog steeds zichtbaar aanwezig.

De aanleg van de spoorlijn Haarlem-Uitgeest heeft overigens een belangrijke invloed gehad op de bebouwingsstructuur van Santpoort-Zuid. Met de komst van het station werd het gebied goed bereikbaar voor forensen uit Amsterdam en Haarlem. In de directe omgeving van het station werden dan ook een aantal landhuizen gebouwd. Met name de Vinkenbaan, waar bekende families een landhuis lieten bouwen, vervulde rond de eeuwwisseling een functie als cultureel trefpunt. De bijnaam in die tijd was dan ook "de Salon van Velsen". In dezelfde tijd werd een begin gemaakt met de bebouwing van de Duinweg. Hier verrezen eveneens grote woonhuizen en villa's.
In de tweede helft van de vorige eeuw ontstond echter ook het "Kippenbuurtje". Dit is het buurtje aansluitend op het station en gesitueerd ten zuiden van de Wüstelaan. De eenvoudige woningen zijn waarschijnlijk ontstaan in samenhang met de opkomende bollencultuur.

Anders dan in bijvoorbeeld IJmuiden het geval is geweest, heeft de aanleg van het Noordzeekanaal, nauwelijks tot een verstedelijking van het gebied geleid.

Pas in de twintiger jaren van deze eeuw heeft de gemeente een aantal versies van een uitbreidingsplan (voor de gehele gemeente) het licht doen zien. Na de demping van het gedeelte van de Jan Gijzenvaart ten westen van de spoorlijn werden er nieuwe straten aan weerszijden van de Bloemendaalsestraatweg aangelegd. De bebouwing bestond

voornamelijk uit dichte en halfopen bebouwing.

In de noordoostpunt van het plangebied, ingeklemd tussen de Wüstelaan, Clarionlaan, de Olga von Götslaan/het Bospad en de Harddraverslaan, wordt het huidige landschap nog steeds gedomineerd door waardevolle negentiende-eeuwse landschapsarchitectuur van de hand van J.D. Zocher jr. Hier bevindt zich een deel van het oorspronkelijke overbos van de buitenplaats Spaarnberg, van oorsprong een zestiende-eeuwse blekerij. Bij het inrichten is gebruikgemaakt van het bestaande landschap, voordien bij de blekerijen in gebruik als droogbergen en welsloten.
De waterpartij tussen de Wüstelaan en Harddraverslaan is zo'n 16e eeuwse welsloot. Destijds werd zij ook wel genoemd de Heyltgen van Dalen sloot, naar de naam van de oprichter van de gelijknamige blekerij.
Deze inrichting kwam ook voor op de licht geaccidenteerde gronden die meer zuidwestelijk langs de Wüstelaan lagen. Ten tijde van de herinrichting kwam hier een vinkenbaan tot stand. De renbaan die meer naar het noordwesten voor paarden werd gemaakt werd later benut voor de aanleg van de Harddraverslaan.

In de jaren voorafgaande aan de Tweede Wereldoorlog is een begin gemaakt met de verdere uitbreiding van Santpoort-Zuid. Ten westen van het station en de in die tijd aangelegde Willem de Zwijgerlaan, ontstond het Neethof; een ruim opgezet villapark dat een goede overgang moest bewerkstelligen naar de zeer ruime bebouwing van Bloemendaal.
Opgemerkt kan worden dat de oorspronkelijke -maar nooit tot uitvoering gebrachte- gedachte om de Willem de Zwijgerlaan in noordelijke richting door te trekken, nog steeds zichtbaar is ter plaatse van de kruising met de Middenduinerweg. De tennisvelden naast de ruïne van Brederode werden in 1934 aangelegd.
Tussen de Wüstelaan en de spoorweg werd het Philipspark, eveneens een villapark, gerealiseerd. De laatste bebouwing werd overigens pas in de vijftiger jaren (tot aan de Olga von Götschlaan) gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft de bekende architect en stedebouwkundige W.M. Dudok, in samenwerking met ir. W. van Tijen en H.A. Maaskant een wederopbouwplan gemaakt voor de gemeente Velsen. Het wederopbouwplan, waarin de uitgangspunten van de CIAM werden gehanteerd, gaf voor Santpoort-Zuid aan dat de villaparken ter weerszijden van de spoorweg afgerond dienden te worden en dat het Kippenbuurtje en het daaraan grenzende De Elta gesaneerd dienden te worden. Geheel conform de architectuurprincipes van de CIAM diende op die plaats etagewoningen te verschijnen. Deze zijn uiteindelijk in de zestiger jaren gerealiseerd.

Stedenbouwkundige structuur van het plangebied
Santpoort-Zuid heeft de kenmerkende bebouwingsstructuur van de in de binnenduinrand gebouwde dorpen. De in noord-zuid richting gesitueerde strandwallen zijn over het algemeen bebost en grenzen aan de lager gelegen strandvlakten. Doordat de strandvlakten nauwelijks bebouwd en begroeid zijn, is er een sterk contrast met de strandwallen.
De van oorsprong aanwezige open bebouwingsstructuur is, zoals in het vorige hoofdstuk reeds is aangegeven, tot in de vijftiger jaren in de planvorming tot uitdrukking gekomen. Ten westen van de spoorlijn Haarlem-Uitgeest begeleidt de relatief dichtere bebouwing de vanouds aanwezige noord-zuid verbinding (Bloemendaalsestraatweg, later ook de Van Dalenlaan). Aan de oostzijde van de spoorlijn is van een dergelijke verdichting slechts sprake in het restant van het Kippenbuurtje, juist ten oosten van het station.

Gestapelde bouw vindt men aan beide zijden van de spoorlijn, ten zuiden van de spoorwegovergang bij het station.
Detailhandelvoorzieningen, horecagelegenheden, kantoren en (dienstverlenende) bedrijven zijn voornamelijk geconcentreerd langs de Bloemendaalsestraatweg. De schoolvoorzieningen zijn geconcentreerd in het gebied tussen de Vinkenbaan, de Bruno Klauwerstraat en de Bloemendaalsestraatweg.
De huidige ontsluiting van Santpoort-Zuid vindt, conform het oude nederzettingspatroon, in noord-zuid richting plaats. De spoorlijn is in dit opzicht in oost-west richting een belangrijke barrière geweest. Ook nu nog zijn de enige twee in oost-west richting doorgaande wegen, de Wüstelaan en de Middenduinerweg. Het is dan ook niet voor niets dat deze twee wegen een spoorwegovergang hebben. Naar het zuiden toe is de eerste spoorwegovergang pas te vinden bij de Kleverlaan ten zuiden van het station Bloemendaal.

Na de realisering van de laatste "grote" woningbouwplannen in de vijftiger en zestiger jaren, is er in feite niet veel meer veranderd in Santpoort-Zuid. Uitzondering is het terrein van het voormalige honingverwerkende bedrijf Mellona, waar aan het begin van de jaren negentig 34 seniorenwoningen zijn gerealiseerd.

Archeologie
Gelijk aan veel andere delen van Velsen zijn, door de hoge dynamiek van het landschap en de frequente aanvoer van zand, ook in dit plangebied de achtereenvolgende landschappelijke oppervlakten grotendeels gescheiden van elkaar opgestapeld geraakt. Hierdoor zijn de prehistorische archeologische resten en sporen geheel toegedekt en onzichtbaar geworden. Zonder nader onderzoek is het vrijwel onbekend waar de belangrijkste vindplaatsen uit deze periode zich in het bodemarchief bevinden. Van groot belang is hierbij echter dat zij juist door die royale bedekking uitstekend bewaard zijn gebleven, terwijl de diverse periodes bovendien elk in een eigen ongestoorde laag zijn vastgelegd.

Voor de middeleeuwse overblijfselen is deze onzichtbaarheid slechts gedeeltelijk waar. De verkavelingsrichting – en vermoedelijk ook een deel van de kavelstructuren zelf- komt direct uit de Middeleeuwen tot ons; zoals nabij boerderij Sinnevelt, in de zuidpunt van het plangebied, en waarschijnlijk ook in de landerijen nabij de Ruïne van Brederode.

Geschiedenis Vinkenbaan
De Vinkenbaan is oorspronkelijk een in beboste binnenduingebied uitgezet veld geweest, waarop men via een ingenieus systeem met netten vogels (met name vinken) ving.
Het glooiende duinlandschap ter plaatse is van het lagergelegen en vrij vlakke Novaterrein gescheiden door een steilrand. Deze scheiding is de abrupte begrenzing van de door Jan Gijzen geëxploiteerde zanderij uit het midden van de 16e eeuw. De duinrel die de steilrand begeleidt is de hoofdwelsloot van de eerste Santpoortse blekerij (ca 1578). Dit ensemble is van bijzondere betekenis in historisch geografisch, ecologisch en waterstaatkundig opzicht.
De Vinkenbaan ligt in de nabijheid van het eerste station van Velsen. Met de aanleg van de spoorlijn Haarlem-Uitgeest in 1867 werd de mogelijkheid geboden om zich verder van de stad in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving te vestigen.
De oudste villa's aan de Vinkenbaan zijn gebouwd door de toplaag van de stedelijke middenklasse. De benodigde gronden werden door de eigenares, de familie Teding van Berkhout in erfpacht uitgegeven. Na de eeuwwisseling verburgerlijkte de villabouw meer en meer. Het slingerend profiel van de Vinkenbaan en het daartoe behorend bospad geeft in samenhang met het verschil in natuurlijke hoogte een ruimtelijk zeer gevarieerd beeld. Dit wordt versterkt door de tamelijk willekeurige, ruime verkaveling van met name het gedeelte ten oosten van de weg en het bospad.

De Vinkenbaan is een van de oudste villawijken van Zuid-Kennermerland. De gaafheid en de goede harmonie van de landschappelijke, ruimtelijke architectonische en historische aspecten van de Vinkenbaan maakt dit tot een waardevol deelgebied, waarvan het behoud door middel van een conserverend bestemmingsplan beoogd wordt.

3. Doelstellingen voor het plangebied

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de doelstellingen geformuleerd afkomstig van diverse beleidskaders die op het onderliggende plangebied van toepassing zijn.

3.2 Rijkskader

Nota Belvedere (1999)

De centrale doelstelling van de Nota Belvedere is, dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Die identiteit komt tot uitdrukking in sporen, objecten en patronen/ structuren welke, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Cultuurhistorie omvat dus zowel het archeologisch, historisch-(stede)bouwkundig als het historisch landschappelijk erfgoed. Het plangebied behoort volgens de Cultuurhistorische Waarden kaart van Nederland tot de Belvedère gebieden.

3.3 Provinciaalkader

Streekplan Zuid Kennermerland (1998)

Villagebieden

In het streekplan staat behoud van het karakter van de villagebieden voorop. Kenmerkend zijn de ruime stedenbouwkundige opzet, de tuinen met opgaand groen, de bijzondere villabebouwing en de grote soortenrijkdom van flora en fauna. Aanpassingen van het pand en de tuin zijn mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis. Het opdelen van bestaande kavels is niet gewenst.

Contouren stedelijk gebied

Binnen de contour van het stedelijk gebied hebben gemeenten in principe de vrijheid om nieuwe stedelijke functies in te passen met inachtneming van de kwaliteiten van de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied. Zoals bijvoorbeeld in de villagebieden het geval is. Verstedelijking buiten de contouren is uitsluitend, en dan nog in beperkte mate, toegestaan als:

- De (woon)bebouwing samenhangt met de (agrarische) functie van het landelijk gebied;
- Sprake is van sanering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen
- Reeds bestaande, ruimtelijke ongewenste situaties daardoor worden opgeheven.

Uitgangspunt is dat dergelijke projecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Rekening houden met habitatrichtlijnsoorten in Noord Holland (2002)

De provincie Noord Holland wil met deze brochure gemeenten en anderen bij plannen of projecten betrokken partijen helpen voorkomen dat planten- en diersoorten die door de Europese Habitatrichtlijn beschermd worden, over het hoofd worden gezien. Hiervoor is in de brochure een stappenplan opgenomen.

De soort die mogelijk voorkomt binnen het plangebied zijn de vleermuizen. Hierbij kan gedacht worden aan de Baardvleermuis, Dwergvleermuis, Franjestaart, Rosse vleermuis soorten die met name hun verblijfplaats zoeken in holle bomen, bunkers en oude gebouwen. Doordat het bestemmingsplan overwegend een sterk conserverend karakter heeft en er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die het leefgebied van een vleermuizen soort verstoord is stap 3 van het stappenplan niet doorlopen.

Flora en Fauna locatie Handgraaf
Doordat de locatie Handgraaf is gelegen in de binnenduinrand van Santpoort –Zuid, in de overgangszone tussen strandwallen en strandvlakte, is een quick scan uitgevoerd. Conclusie hiervan is dat het effect van de directe aantasting van leefgebied van beschermde soorten op de voorkomende populaties in het gebied is naar verwachting minimaal. De meeste soorten beschermde dieren zijn algemeen in Nederland voorkomend, en zullen na herinrichting vanuit de omliggende locaties het gebied herkoloniseren.

Omdat het plangebied van Handgraaf naar verwachting wel beschermde soorten, zij het algemeen voorkomend, mogelijk aanwezig zijn, zal voor het uitvoeren van de werkzaamheden ontheffing moeten worden aangevraagd ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

3.4 Gemeentelijk kader

Visie op Velsen 2010 (2000)
Deze toekomstvisie is geen concreet uitvoeringsplan. Zij vormt de rode draad in de "uitvoering" van het gemeentelijk beleid. Het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Velsen 2000-2004 (ISV-programma) is tegelijk met deze toekomstvisie opgesteld, hiermee wordt een belangrijke stap gezet naar de realisatie van onze visie voor 2010. Het ISV-programma heeft echter een minder brede horizon en omvat veel, maar niet alle aspecten van de toekomst visie.
De koers voor 2010 en verder en de vooruitzichten daarbij zijn als volgt:

- De kernen staan in Velsen voorop. Het accent ligt niet op de identiteit van de gemeente, maar op de identiteit van Driehuis, Santpoort-Noord en Zuid, Velserbroek en IJmuiden;
- In iedere kern moet een centraal punt komen met voorzieningen en winkels, een dorpsplein en ontmoetingsruimte voor iedereen;
- Meer communicatie is vereist met burgers, hiervoor wordt het wijkgericht werken ontwikkeld. Ook is regionale samenwerking noodzakelijk. Per onderwerp kunnen de samenwerkingspartners en de wijze van samenwerking verschillen.

Ontwikkelingsprogramma Stedelijke vernieuwing Velsen (2000)
Als sterke punten van Santpoort Zuid wordt in het programma o.a. genoemd:

- De wijk is ruim opgezet met veel groen, veel woningen in particulier eigendom op grote kavels;
- Er zijn veel sociaal-culturele voorzieningen en veel voorzieningen voor de jeugd;

Als zwakke punten worden o.a. beoordeeld:

- Er is steeds meer sprake van leegstand van winkels aan de Bloemendaalsestraatweg;
- De grondwaterproblematiek vergt mogelijk nog aanvullende beheersmaatregelen bij totale stopzetting van de grondwaterwinningen die medio 2001 gepland is.

Kansen

- Als een belangrijke kans voor Santpoort Zuid wordt het herinrichten van het voormalige Nova terrein gezien.

Volkshuisvestingsplan Velsen 1999
In februari 1999 is het Volkshuisvestingsplan Velsen 1999 vastgesteld. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is binnen het algemene kader van het streven naar vitale wijken en kernen er op gericht om met de mogelijkheden die er zijn zorg te dragen voor een voldoende gedifferentieerd aanbod van goedkope en dure woningen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Per kern en per wijk zal maatwerk moeten worden geleverd welke passend is bij

onder meer de omgevingsfactoren en de behoefte. De gemeente zal door het maken van prestatieafspraken op het gebied van huur- en verkoopbeleid bevorderen dat de verhuurders de goed verhuurbare goedkope woningen zoveel mogelijk voor de kernvoorraad zullen behouden. Vanuit het streven naar vitale wijken en kernen zal de gemeente een beleid gericht op meer differentiatie op wijkniveau ondersteunen.
Voor Santpoort-Zuid geldt dat het huidige woonkarakter behouden dient te blijven en waar mogelijk wordt versterkt. De toekomstige bouwlocatie Handgraaf draagt bij tot versterking van het woonkarakter van Santpoort-Zuid.

Detailhandel in Velsen (2000)
In de notitie 'Detailhandel in Velsen' heeft de gemeenteraad van Velsen geconstateerd "dat het op termijn waarschijnlijk is dat alleen rond de supermarkt een beperkt aanbod van dagelijkse goederen kan worden aangeboden. Concentratie van voorzieningen lijkt de te volgen strategie". Dit speelt in op het gegeven dat consumenten aaneengesloten winkels aantrekkelijk vinden vanuit het oogpunt van beleving. Daarnaast gaan consumenten steeds bewuster met hun tijd om en wensen bijvoorbeeld steeds minder tijd te besteden aan het doen van (dagelijkse) boodschappen.
Bovenstaande rechtvaardigt de keus voor een beperkt kernwinkelgebied rond de supermarkt. Nagegaan is waar nu nog sprake is van een concentratie van (winkel)voorzieningen, zonder dat er al te veel woningen in zijn opgenomen. Deze overwegingen hebben geleid tot het voorgestelde kernwinkelgebied.
Door een gebied als kernwinkelgebied te benoemen spreekt de gemeente uit dat zij duurzame kansen ziet voor detailhandel, daar waar de detailhandel zich concentreert. In een kernwinkelgebied worden nadrukkelijk voorwaarden gesteld aan wijzigingsmogelijkheden van de bestemming. De markt bepaalt uiteindelijk of ondernemers zich daadwerkelijk vestigen.

Horeca
Het huidige aantal horecagelegenheden wordt geconsolideerd. Meer horecagelegenheden dan de huidige vier zijn niet wenselijk in verband met aantasting van het woon- en leefklimaat. Middels een planologische regeling wordt één horecagelegenheid binnen het kernwinkelgebied toegestaan.

Kantoren en dienstverlening
De kantoren en dienstverlenende bedrijven, die verspreid langs de Bloemendaalsestraatweg liggen, geven het gebied een gemengd karakter. Deze menging van functies wordt in het algemeen als positief ervaren, doordat het de nodige levendigheid met zich meebrengt. Daarom wordt gestreefd naar handhaving van dit karakter.

Bedrijven
In het plangebied komen verschillende (ambachtelijke) bedrijfjes voor, waardoor het gebied functioneel gezien op enkele plaatsen een gemengd karakter vertoont. De huisvesting is hier redelijk goedkoop, hetgeen gunstig is voor kleine en startende ondernemers. Deze menging van functies wordt als positief ervaren, doordat het de nodige levendigheid met zich meebrengt. Om die reden wordt gestreefd naar handhaving van dit karakter. Bestaande bedrijven en kantoren worden dan ook als zodanig bestemd. Wel zal de aard van de toegelaten bedrijvigheid uit oogpunt van milieu en handhaving of verbetering van het woon- en leefklimaat (zie paragraaf milieu) moeten worden gereguleerd.

Maatschappelijke voorzieningen
In Santpoort-Zuid bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen zoals de Daltonschool en het Brederodehuys, het IJmond College is niet meer in gebruik.

Groenvoorzieningen
Er dient een duidelijke groenstructuur te worden ontwikkeld of te worden behouden. Een voorbeeld hiervan zijn de boserven achter de woningen langs de Anna van Burenlaan, Brederoodseweg en de Wüstelaan. Daarnaast dient een netwerk in stand te blijven van duurzaam open te houden ruimten. Deze open ruimten mogen niet worden versnipperd.

Recreatieve voorzieningen
De huidige recreatieve voorzieningen in Santpoort-Zuid, de tennisvelden nabij de ruïne van Brederode, zullen worden gehandhaafd.

Verkeer en vervoer
In het nieuw te ontwikkelen LVVP, dat in 2003 zal worden opgestart, (Lokale Verkeers en Vervoerplan) zal een indeling van het wegennet van de totale gemeente worden gemaakt, dus ook voor Santpoort-Zuid. Er volgt dan keuze voor het gemeentelijke netwerk van gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) en verblijfsgebieden (30 km/u).

Archeologische monumentenzorg
Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud en duurzaam beheer van oudheidkundige waarden in de bodem. Deze aanpak is overeenkomstig de beleidslijn van de hogere overheden, waarbij gestreefd wordt naar een complementaire verantwoordelijkheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Specifiek wettelijk beschermde monumenten zijn in het plangebied Santpoort-Zuid niet aanwezig. De beperkte inventarisatie, die met name in de zuidelijke helft van het gebied heeft plaatsgevonden, maakt echter duidelijk dat de bodem een belangrijke archeologische archieffunctie vervuld. Het bodemarchief bevat zeer waardevolle monumenten van de bewoningsgeschiedenis, als onderdeel van een stapeling hoogwaardige, gefossiliseerde cultuurlandschappen. De afzandingen ten westen van de Bloemendaalsestraatweg hebben geleid tot een plaatselijke aantasting van de jongere prehistorische lagen. Tegelijkertijd ontstond er echter een rijk bodemarchief van een toenmaals essentiële nijverheid uit onder meer de "pruikentijd" die, via kleerblekerijen en wasserijen, doorloopt tot in onze tijd.

Een nieuwe hoofdlijn in het provinciaal beleid betreft de inpassing van het cultuurhistorisch erfgoed: "Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal de provincie het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed zo veel mogelijk behouden en inpassen in de nieuwe ruimtelijke structuur". Om te voorkomen dat waardevolle informatie uit de perioden waar weinig of zelfs in het geheel geen andere bronnen van beschikbaar zijn verloren gaat, moeten de overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door inventarisatie worden gelokaliseerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven moeten voorafgaand aan de planuitvoering door opgraving worden onderzocht.
Deze beleidslijn van de provincie is in overeenstemming met het recente beleid van het Rijk. Deze nieuwe aanpak is gebaseerd op de "Conventie van Malta", het "Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed". Hierbij wordt in het verkrijgen van de benodigde materiële middelen voorzien door het zogenaamd "verstoordersprincipe",

hetgeen betekent dat de kosten van onderzoek voor rekening komen van degene die verantwoordelijk is voor de aantastingen van de bodem.

Monumentenzorg
In de op te stellen beleidsnota monumentenzorg geeft de gemeente Velsen haar visie op de monumentenzorg. Leidraad hierbij is de zorg voor het behoud van het architectonisch en cultuurhistorisch erfgoed, in samenspel met rijk, provincie en particulieren. Het gaat nadrukkelijk om cultuurhistorisch en/ of architectuurhistorisch waardevolle objecten, ruimtelijke en bebouwingsstructuren.
Belangrijk hierbij zijn de monumentenrapporten. Voor het onderhavige plangebied is dit het boek "Santpoort, twee dorpen in de schaduw van Brederode" van Joke van der Aar en Siebe Rolle.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het maatschappelijke belang van cultuurhistorische waarden wordt onderkend. Er is immers sprake van een duidelijke relatie met de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van een specifiek gebied. Mensen hebben een groeiende behoefte om meer te weten van de historie van hun omgeving waardoor er waardering voor de streekgebonden karakteristieken ontstaat. Dit leidt tot een sterkere binding met de woonomgeving.

De nota Belvedère het streekplan Kennemerland, Visie op Velsen 2010 en het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Velsen 2000-2004 spreken allen over een gebiedsgerichte aanpak, gericht op de duurzame instandhouding van bestaande cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van objecten, structuren en gebieden door o.a. verankering in bestemmingsplannen..

Bovenstaande doelstelling wordt gerealiseerd door gebieden conserverend te bestemmen, hiermee wordt het accent gelegd op het behoud van aanwezige waarden. Structuren zoals duinrellen en structureel groen (Boserf) worden in het bestemmingsplan extra beschermd door middel van een aanlegvergunningen stelsel. Monumenten worden beschermd door middel van toepassing van de monumentenwet.

Belangrijk is het voortbouwen op en gebruikmaken van bestaande historische ruimtelijke kwaliteiten en daar waar het kan het behouden en liefst versterken van het cultureel erfgoed.

Overzicht monumenten binnen het plangebied (per 10 september 2001)

Adres	**Rijksmonumenten**
Vinkenbaan 14	Betonhuisje van Berlage
Wüstelaan ongenummerd	Grenspaal (Duivelssteen)
Adres	**Provinciale monumenten**
Spoorwegstation Santpoort Zuid:	
Willem de Zwijgerlaan 59-61	Hoofdgebouw (station)
Willem de Zwijgerlaan 59-61	Perroneiland
Harddraverslaan 60	Woning
Bloemendaalsestraatweg ong. (RL/HB 7).	Hardstenen grenspaal
Adres	**Gemeentelijke monumenten**
Bloemendaalsestraatweg 47-49	Woning
Bloemendaalsestraatweg 74-76-78	Woning
Bloemendaalsestraatweg 80	Woning
Bloemendaalsestraatweg 98	Woning
Bloemendaalsestraatweg 108-110	Woning
Bloemendaalsestraatweg 118	Woning
Vinkenbaan 15	Woning
Vinkenbaan 16-18	Woning
Vinkenbaan 22	Woning
Vinkenbaan 25	Woning
Vinkenbaan 50	Woning
Wüstelaan 32	Woning

3.5 Milieu

Algemeen

Via de milieuwetgeving en de ruimtelijke ordening wordt getracht milieubelastende en milieugevoelige functies zo goed mogelijk te scheiden, teneinde overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Dit beïnvloedt de bestemmingstoekenning en de juridische regeling van de bestemmingen. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de verschillende relevante milieuaspecten.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit in het gebied is goed te noemen. Op basis van uitgevoerde onderzoeken blijkt dat slechts zeer sporadisch overschrijding boven de streefwaarde worden aangetoond. Bij enkele bedrijven die door hun aard een risico vormen voor bodemverontreiniging is vervuiling aangetroffen. Hierbij zijn al saneringen uitgevoerd of nog gaande.
Het terrein van de garagebedrijven aan de Van Dalenlaan 171 en Bloemendaalsestraatweg 134 zijn reeds gesaneerd. Op het terrein van de voormalige wasserij Hokatex aan de Bloemendaalsestraatweg 17 is een grote verontreiniging van gechloreerde oplosmiddelen in het grondwater aangetroffen. Sanering hiervan is thans gaande en zal nog meerdere jaren duren.

Waterparagraaf

Grondwater

In het Nationaal Park Zuid-Kennemerland werd tot 1994 ca. 15 miljoen m^3 grondwater per jaar onttrokken voor de bereiding van drinkwater. Deze winningen bevonden zich verspreid over het gebied. Voortvloeiend uit het provinciaal Grondwaterplan uit 1986 is deze winning vanwege de bestrijding van de opgetreden verdroging van het duingebied tot 1998 gereduceerd tot ca. 6,6 miljoen m^3 per jaar. NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland heeft in 1999 besloten om alle resterende winningen te stoppen, hoofdzakelijk ingegeven door bedrijfseconomische redenen. De winning Heerenduinen aan de Heerenduinweg in IJmuiden is in dit verband reeds in 1999 stopgezet. De resterende winningen worden op 1 mei 2002 stopgezet.

Zowel de reductie als de totale stopzetting zorgen voor een plaatsafhankelijke algehele stijging van het grondwaterpeil. In Santpoort-Zuid is in 1998 op de plaatsen waar, zonder maatregelen, overlast zou gaan optreden een grondwaterbeheerssysteem geïnstalleerd, bestaande uit een systeem met verticale drainage. Het systeem wordt in 2002 nog enigszins aangepast om ook de stijging ten gevolge van de totale stopzetting te beperken. Door alleen de grondwaterpiek te reduceren door het verpompen van water is de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand gestegen. Daarmee wordt in het plangebied meer water als grondwater geborgen. Het ontrokken water wordt in de Jan Gijzenvaart geloosd.

Oppervlaktewater

Santpoort-Zuid kenmerkte zich in het verleden door de aanwezigheid van vele gegraven gietslootjes rondom de bleekvelden. Nagenoeg alle gietslootjes zijn gedempt. De nu nog resterende duinrellen zijn in dat verband zowel belangrijk voor de cultuurhistorie als in de ontwaterende en afwaterende functie.

Vanwege de stopzetting van de waterwinning in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland neemt het belang, naast het aangelegde grondwaterbeheerssysteem, van een goede afwatering toe. Deze duinrellen vertegenwoordigen daarbij ook belangrijke functie als lintvormige landschapselementen en daardoor als natte verbindingszone. Daarnaast levert de stopzetting van de waterwinning een positief effect op voor het behoud van de ruïne van Brederode, doordat de fundaties van de ruïne . In het bestemmingsplan worden de duinrellen daarom benoemd en middels een aanlegvergunningenstelsel beschermd.

Riolering

Santpoort-Zuid is een onderbemalingsgebied en is uitgevoerd als een gemengd rioolstelsel. Het rioolgemaal aan de Van Dalenlaan voert het afvalwater af naar Santpoort-Noord. Bij hevige neerslag vindt een overstort plaats op de Jan Gijzenvaart. In de afgelopen paar jaar zijn een aantal belangrijke verbeteringen doorgevoerd aan het rioolstelsel. Het rioolgemaal is daarbij vervangen, er zijn drie stuwputten geplaatst om de berging in het stelsel zo optimaal mogelijk te gebruiken, er is in de Van Dalenlaan een bergingsriool geplaatst om de bergingscapaciteit te vergroten en het dakwater en verharding op het Mellona- en Hokatex-terrein is afgekoppeld. Alle stuwputten zijn voorzien van elektrisch bediende schuiven voor de afvoerbegrenzing. Ten behoeve van de sturing zijn alle locaties aangesloten op een telemetriesysteem.

Het stelsel in Santpoort-Zuid voldoet aan de basis-inspanning. De rioolwateroverstort heeft een relatie met de drenking van vee langs de Jan Gijzenvaart. In het in 2002 op te stellen nieuwe gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2002 – 2007) zal worden bepaald of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Bij nieuwbouwlocaties, zoals bij het huidige Nova-college zal het vuilwater en schone hemelwater gescheiden worden. Het hemelwater zal hierbij worden afgekoppeld op de duinrellen.

In het plangebied bevinden zich geen panden meer die nog niet op de riolering zijn aangesloten.

Vervoer gevaarlijke stoffen
In Santpoort Noord en Zuid zijn geen specifieke routes aanwezig voor gevaarlijke stoffen transport. Op de A208 is het vervoer van deze stoffen wel toegestaan. Voertuigen die in de bebouwde kom moeten zijn, dienen de kortste route vanaf de A208 te nemen. Over de spoorlijn Haarlem Uitgeest worden vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (o.a. amoniak transport).

Bedrijven en milieu
Bij het beschermen van het milieu, kan de locatie van een inrichting ten opzichte van omliggende functies een belangrijke rol spelen. De Wet milieubeheer houdt ten aanzien van de vergunningverlening dan ook rekening met de ruimtelijke uitwerking van bepaalde bedrijfsactiviteiten op de omgeving. Hierdoor kent de Wet milieubeheer raakvlakken met de ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke ordening wordt immers getracht, op basis van afweging van alle in het geding zijnde belangen, tot een zo doelmatig mogelijke ruimtelijke segregatie van de diverse functies te komen.

Op basis van de Wet milieubeheer kunnen in de milieuvergunning eisen worden gesteld aan de technische voorzieningen en apparatuur van een bedrijf, teneinde het optreden van hinder en gevaar naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken.
In het kader van het bestemmingsplan dient daarentegen met name de vestigingsplaats van de door bedrijven uitgeoefende activiteiten zodanig te worden beïnvloed, dat het optreden van hinder met normale technische middelen kan worden voorkomen. Hiertoe wordt, naast het toekennen van de bestemming, gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In deze staat zijn bedrijfssoorten opgenomen, die zijn ingedeeld in categorieën. De indeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de door het bedrijf uitgeoefende activiteiten en de daardoor veroorzaakte hinder. Het hinderaspect is onder andere onderverdeeld in de componenten geur, stof, geluid en gevaar. Naarmate een bedrijf meer hinder veroorzaakt, dient de afstand tot hindergevoelige functies groter te zijn.

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. De winkels en verzorgende bedrijven vormen een logisch geheel met de woonfunctie in het plangebied. Kleinschalige bedrijven zijn eveneens goed verenigbaar met de woonfunctie. Gezien de woonfunctie worden alleen bedrijven die vallen in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht (algemeen toelaatbare categorie). Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de bedrijven die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan reeds in het gebied voorkwamen en niet in de algemeen toelaatbare categorieën vallen. Dit houdt niet in dat de uitoefening van bedrijven die voorkomen in een hogere categorie, in alle gevallen ontoelaatbaar is. Aangezien de Staat van bedrijfsactiviteiten een vrij grove indeling geeft van de mate van hinderlijkheid van bedrijven, waardoor in concrete gevallen kan blijken dat een bedrijf - gelet op de daadwerkelijke hinder - ten onrechte in een bepaalde categorie is ingedeeld, is er een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen in de voorschriften.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven en inrichtingen met een milieuvergunning binnen het plangebied geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Van de in het gebied gevestigde bedrijven passen er enkele niet in de hiervoor genoemde categorie 1 of 2. De bedrijfsvoering hiervan mag wel

worden voortgezet, maar een verzwaring naar een hogere categorie wordt niet toegestaan. Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan er zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen of een bedrijf dat past binnen het geformuleerde algemene toelatingsbeleid (categorie 1 of 2). Een overzicht van deze bedrijven is gegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: Bedrijfsvestigingen (categorie 3).

Adres:	Soort:	Categorie:
Bloemendaalsestraatweg 25	autoherstelinrichting	3
Bloemendaalsestraatweg 98-102	houtbewerkend bedrijf	3
Bloemendaalsestraatweg 134	autoherstelinrichting	3
Bloemendaalsestraatweg 148	chemische wasserij	3
Van Dalenlaan 171	autoherstelinrichting	3
Willem de Zwijgerlaan 57	autoherstelinrichting/tankstation	3

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat geluidproducerende activiteiten gescheiden dienen te worden van geluidsgevoelige bestemmingen. De wetgever heeft daarbij bepaald dat tussen enkele geluidsbronnen en geluidsgevoelige bestemmingen een zone geldt. Indien er zich wijzigingen voordoen aan de geluidsbron en/ of aan de geluidsgevoelige bestemming, zal akoestisch onderzoek moeten worden verricht. Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, behalve de wegen die:

- die deel uitmaken van een woonerf;
- waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/ uur geldt;
- waarvan de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt en waarvan de gemeenteraad dit op grond van een geluidsniveaukaart heeft vastgesteld.

Voor een groot deel van de in het bestemmingsplan opgenomen wegen geldt in hoofdzaak een maximum snelheid van 30 km/ uur. Er is geen geluidsniveau kaart voor het onderhavige gebied. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in de omgeving van wegen die niet gezoneerd zijn, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, nieuwe woningen mogelijk te maken.

Railverkeer

In noord-zuid-richting doorsnijdt de spoorlijn het plangebied. Deze spoorlijn heeft een geluidszone van 300 meter waarbinnen, in het geval van nieuwbouw van woningen, akoestisch onderzoek moet worden verricht.
De woningen langs de spoorlijn worden meegenomen in het saneringsprogramma weg- en railverkeerslawaai van het Gewest IJmond. Op termijn komen een aantal van deze woningen in aanmerking voor onderzoek en indien nodig maatregelen aan de gevel van de woning om het spoorweglawaai te weren.

Externe Veiligheid

Binnen het plangebied bevindt zich een LPG installatie. Binnen de contouren die gelden voor plaatsgebonden risico is gebleken dat één woning binnen de 10-6 contour (80 meter

vanaf het vulpunt) ligt. Door deze positionering van het vulpunt is er op termijn mogelijk sprake van een saneringssituatie.

Definitie plaatsgebonden risico: kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

4. Vertaling van doelstellingen naar een planologische regeling

4.1 Algemeen

Het voorliggende plan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. Het gebied is naar de huidige situatie geïnventariseerd en mede aan de hand van deze inventarisatie en gesignaleerde ontwikkelingen is bepaald, op welke wijze het karakter gehandhaafd kan blijven. Dit heeft geleid tot het vaststellen van de diverse bestemmingen en bebouwingsvlakken, die zoveel mogelijk overeenstemmen met de huidige situatie.

4.2 Plankaart en voorschriften

Algemeen

In het plan wordt een onderscheid gemaakt in verschillende bestemmingen, bijvoorbeeld: "Detailhandelsdoeleinden", "Horecadoeleinden" en "Kantoordoeleinden en Dienstverlening". Binnen deze bestemmingen is op de begane grond uitsluitend de betreffende functie toegestaan; op de verdieping is uitsluitend de woonfunctie toegestaan.

Veel panden binnen het plangebied hebben een karakteristieke kapvorm en verschillende kap- en nokhoogten. Om deze reden is in de voorschriften de bepaling opgenomen, dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige goot-, nok en boeiboordhoogte niet mag worden overschreden. Hiermee wordt recht gedaan aan het conserverend karakter van het bestemmingsplan. Voor het realiseren van dakkapellen is een vrijstellingsbepaling opgenomen.

In onderstaande toelichting wordt kort op de verschillende functies ingegaan.

Wonen

De bestaande woningen krijgen een woonbestemming. De regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen uit het vigerende plan is in voorliggend bestemmingsplan sterk vereenvoudigd. Het gezamenlijke grondoppervlak hiervan mag ten hoogste 50% van de gronden met de bestemming "Erf" bedragen, met een maximum van 40 m^2. Op de gronden met de nadere aanwijzing "boserf" is in verband met het behoud van de ter plaatse voorkomende natuurlijke en landschappelijke een aanleg vergunningenstelsel opgenomen.

Detailhandel

De bestaande winkels krijgen de bestemming "Detailhandelsdoeleinden". Voor vrijkomende woningen binnen het kernwinkelgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar "Detailhandelsdoeleinden" teneinde concentratie van winkelvoorzieningen te bevorderen en naar "Horeca doeleinden" met een maximum van 1 horeca vestiging .

Horeca

De bestaande horecagelegenheden krijgen de bestemming "Horecadoeleinden". De bestemming van vrijkomende horecapanden buiten het kernwinkelgebied mag worden gewijzigd naar "Woondoeleinden".

Kantoren en dienstverlening
De bestaande kantoren en dienstverlenende bedrijven (kappers) krijgen de bestemming "Kantoordoeleinden en Dienstverlening". De bestemming van vrijkomende panden binnen en buiten het kernwinkelgebied mag worden gewijzigd.

Maatschappelijke doeleinden
De locaties die in gebruik zijn voor maatschappelijke doeleinden worden als zodanig bestemd. Er komt geen verdere detaillering naar verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft als voordeel dat er een vrije uitwisseling van die functies binnen de bestemming bestaat.

Bedrijfsdoeleinden
De bestaande bedrijven krijgen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". De bestemming van vrijkomende panden binnen en buiten het kernwinkelgebied mag worden gewijzigd .

Garages en bergplaatsen
De garages en bergplaatsen op eigen erf vallen onder de bestemming erven. Indien er sprake is van een aantal geschakelde, op zichzelf staande garages en/ of loodsen, dan krijgen zij de bestemming "Garages en bergplaatsen".

Verkeer
De wegen, straten en parkeervoorzieningen die structureel van aard zijn, krijgen een verkeersbestemming. Bermen, groenstroken en sloten vallen eveneens binnen deze bestemming.

Groenvoorzieningen
De stroken groen die beeldbepalend zijn, voet- en fietspaden, voor zover vallende binnen parken, bermen en dergelijke, krijgen de bestemming "Groenvoorzieningen".

Wijzigingsbevoegdheden
Afbeelding 5 toont een samenvatting van de wijzigingsbevoegdheden die in het voorliggende plan zijn opgenomen. De wijzigingsbevoegdheden geven flexibiliteit aan een bestemmingsplan.

Afbeelding 5: Wijzigingsbevoegdheden.

Bestemming wijz.	**Naar**						
Van	**W**	**D**	**H**	**WH**	**KD**	**B**	**M**
Woondoeleinden met daarbij behorende Erven en Tuinen		Binnen kw	Binnen kw max 1				
Detailhandelsdoeleinden	Buiten kw				Buiten kw		
Horecadoeleinden	Buiten kw						
Kantoordoeleinden en Dienstverlening	Buiten kw	Binnen kw	Binnen kw max 1			Buiten kw	Buiten kw
Wonen Maatschappelijke doeleinden	Buiten kw AvS 3-5						
Bedrijfsdoeleinden		Binnen kw	Binnen kw max 1				Buiten kw

Aanduidingen:

Buiten kw	Wijzigingsbevoegdheid van … naar… buiten het kernwinkelgebied
Binnen kw	Wijzigingsbevoegdheid van … naar…binnen het kernwinkelgebied
Binnen kw max 1	Wijzigingsbevoegdheid binnen het Kernwinkelgebied van … naar Horeca doeleinden voor maximaal 1 horeca vestiging
Buiten AvS 3-5	Wijzigingsbevoegdheid van Maatschappelijke doeleinden naar Woondoeleinden voor het pand gelegen aan de Anna van Saksenlaan 3-5.

Voor lege vakjes geldt dat wijzigingsbevoegdheden niet van toepassing zijn

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De geprojecteerde nieuwbouw woningen worden gebouwd in de vrije sector. De kosten die met de planvorming gemoeid zijn, zullen via het marktmechanisme doorberekend worden in de verkoopprijs van de woningen. Er zal sprake zijn van een sluitende grondexploitatie.

6. Beeldkwaliteitplan Handgraaf

6.1 Beschrijving planontwikkeling

In het onderliggende bestemmingsplan is voor het huidige caravanopslagterrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Doelstelling is om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken.

6.1.1 Huidige situatie

Het terrein "Handgraaf" aan de Wüstelaan in Santpoort is op dit moment voornamelijk in gebruik ten behoeve van stalling van caravans (ca. 350 stuks). Daarnaast bevinden zich op het terrein een dertigtal garageboxen. Deze vormen van grondgebruik zijn, hoewel passend binnen het vigerend kader, strijdig met de landschappelijke en natuurlijke betekenis van dit gebied. Om deze ongewenste situatie te beëindigen is een saneringsvoorstel opgesteld waarbij tevens de aanliggende bebouwing van de voormalige PEN vestiging (de huidige fabriek Harco Loor) is betrokken. Bij de herinrichting van het terrein wordt uitgegaan van het realiseren van woningbouw van beperkte schaal teneinde een economische basis voor de sanering te verkrijgen. Doelstelling hierbij is het terugbrengen van de bebouwingsdichtheid met 50 tot 80% ten opzichte van de huidige situatie en het teruggeven van ca. 50% van de grond aan de natuur. Tevens wordt hierdoor het vrije uitzicht vanaf .

Het plangebied maakt deel uit van het landschap van strandwallen en strandvlakten. Dit landschap is opgebouwd uit een aantal zones. De kern wordt gevormd door de hoger gelegen beboste en reliëfrijke strandwallen. De ontsluiting en occupatie van het gebied vond en vindt plaats via de wegen op de flanken van deze wallen. Tussen de hogere strandwal en de lager gelegen strandvlakte is er sprake van een overgangszone.
Deze zone tussen hoog en laag heeft een ruimtelijke opbouw waarin- in aansluiting op de naastliggende strandvlakte – de oost- west richting domineert. Vanaf de 18^{e} eeuw wordt deze zone gebruikt ten behoeve van bewoning. Ten noorden en zuiden van het plangebied liggen in deze zone de buitenplaatsen Spaarnberg, Hartelust, Sparrenheuvel, de Beek en Drievliet. Het zijn ruimtelijke uitstulpingen die vanuit de strandwal in oost-west richting de strandvlakte inwiggen. De strandvlakte zelf bestaat uit open weide gebied met een oost-west georiënteerd slotenpatroon dat aansluit op een noord-zuid lopende hoofdontwatering (de Delft).

6.1.2 Opbouw inrichtingsvoorstel

De basis voor de hoofdopzet van het inrichtingsvoorstel wordt gevormd door het bestaande eikenbosje, aan de westzijde van het terrein. Het betreft hier een bosje met hoogopgaande eiken met een struiklaag bestaande uit hazelaar, braam, hulst en liguster. Dit bosje wordt in het inrichtingsvoorstel uitgebreid in oostelijke richting over het gehele oppervlakte van het parkeerterrein van de bestaande bedrijfsopstallen. Door de onderbeplanting te verwijderen ontstaat een boomweide waartegen een smalle strip bebouwing wordt gesitueerd. Tussen het de bebouwing en het weide gebied in het noorden en oosten wordt een transparante groene overgangszone gerealiseerd, waardoor het vrije uitzicht gewaarborgd blijft.

In het verkavelingvoorstel zijn twee situaties te onderscheiden. Allereerst die waar de woningen (nr. 1 t/m 3) aan de zuid-westzijde van de Wüstelaan – door hun aaneengesloten opzet - een logische voortzetting bewerkstelligen van de bestaande eveneens gesloten bebouwing. Daarnaast is er een smalle strook met vrijstaande woningen in een open verkaveling (nr. 4 t/m 11). De woningen zijn qua maat en schaal ondergeschikt aan de achterliggende boomweide met eiken. Het deel van het plangebied dat niet wordt verkaveld zal als grasland worden ingericht. Deze verkavelingopzet resulteert uiteindelijk in een 50 tot 80% lagere dichtheid.

6.1.3 Landschappelijke inrichting
Bij de nadere landschappelijke inrichting van de locatie Handgraaf is gezocht naar gebiedseigen middelen om een vanuit de situatie vanzelfsprekend en duurzaam kader voor de woningen te creëren. Om de locatie heen wordt een sloot aangelegd. Aan de binnenzijde grenzend aan de kavels wordt een continue beplanting van elzen aangebracht. Op deze manier zijn de tuinen van de woonkavels ook gescheiden van het aanliggende agrarische gebied. De sloot vormt een onderdeel van het oost-west lopende slotenpatroon. De sloot wordt aangelegd in een naar het westen toe oplopende strandvlakte. Om het water vast te houden vindt – in samenhang met het reliëf in het gebied - de afstroming in oostelijke richting, getrapt plaats. De woningen worden in verband met de droogligging op een ca. 50 cm verhoogd plateau gebouwd. De tuin behoudt het niveau van het huidige maaiveld. Op de kavelgrenzen worden walletjes aangelegd die worden beplant met kornoelje. Op de grens tussen de kavels en het openbare gebied wordt een beukenhaag aangebracht.

De groenstructuur die met bovenstaand inrichtingsvoorstel tot stand komt is als volgt:
- Boomweide
- Elzensingel
- Verhoogde kornoelje hagen
- Beukenhagen
- Weiland

6.1.4 Ontwateringstructuur
De ontwatering van het plangebied vindt plaats middels een sloot met een aantal stuwen waardoor het water in relatie met het reliëf vertraagd in oostelijke richting wordt afgevoerd. De sloot heeft als minimale afmetingen 5 meter (incl. talud) en 0,75 meter diep (waterspiegel). De Elzensingel zal langs deze sloot aan de zijde van de woonbebouwing worden aangebracht. Dit heeft als voordeel dat vanaf de zijde van het agrarisch gebied de sloot onderhouden kan worden. In het westen wordt het slotensysteem gekoppeld aan de randsloot aan de voet van de strandwal van de Wüstelaan.

6.1.5 Infrastructuur
De kavels worden ontsloten door middel van een 3,3 meter brede weg met aan de kavelzijde een voetgangersstrook met een breedte van 1,2 meter. Onder deze strook worden de kabels en leidingen aangebracht. Het parkeren vindt plaatsop eigen erf (voor en in de garage). Ten behoeve van het bezoekersparkeren worden tegen de boomweide parkeerstroken gerealiseerd. De bezoekers van de woningen langs de Wüstelaan maken hier eveneens gebruik van. De garage van deze woningen is aan de achterzijde gesitueerd en zijn ook op deze wijze ontsloten. De woningen evenwijdig aan de Wüstelaan zijn door middel van een "loopbrug" vanaf de Wüstelaan toegankelijk.

6.2 Werkwijze beeldkwaliteitplan
Inrichting van het plangebied wordt getoetst aan de in het beeldkwaliteitplan opgenomen kaarten die naast situering van de kavels ook betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte. Hieronder worden zaken die van belang zijn voor de beeldkwaliteit van deze locatie nog eens nader toegelicht.

6.2.1 Inrichting kavels

- De overgang tussen de tuinen en het in extensief agrarisch gebruik blijvende deel van het terrein wordt gerealiseerd door een transparant gordijn van elzen en de aanleg van een sloot (profiel B, S.02). Op deze manier wordt een scheiding gevormd tussen de tuinen en het aanliggende agrarische gebied.
- De woningen worden in verband met de droogligging op een ca. 50 cm verhoogd plateau gebouwd (zie profiel A, S.02).
- De tuin behoudt het niveau van het huidige maaiveld. Op de kavelgrenzen worden walletjes aangelegd die worden beplant met kornoelje (zie profiel A, S.02).
- Op de grens tussen de kavels en het openbare gebied wordt een beukenhaag aangebracht.
- Het bestaande hoogte verschil aan de Wüstelaan dient in stand te worden gehouden (zie profiel A, S.06)

6.2.2 Nadere inrichtingseisen

Naast de specifieke bepalingen omtrent inrichting van de kavels gelden aanvullend de volgende bepalingen:

- Het aan het Van den Bergh van Eysingaplantsoen gelegen groen (openbaar gebied) dient te worden ingericht als een boomweide,voornamelijk bestaand uit eiken, met daarin opgenomen het bezoeker parkeren (zie de situatie en doorsnedenprofielen);
- Ten behoeven van Terrasvogels wordt in het openbaar gebied parkeerplaatsen aangelegd (zie profiel C, de situatie en doorsnedenprofielen)
- het deel van de gronden dat niet worden uitgegeven en direct grenst aan het agrarisch gebied, dient te worden ingericht als weidegrond;
- Ontsluiting dient vanaf vanaf het Van den Berg van Eysingaplantsoen plaats te vinden (zie de situatie en doorsnedenprofielen).
- Voor de inrichting van de openbare ruimte dienen de principes aangegeven op de bijgevoegde kaart te worden aangehouden. De volgende materialen worden onderscheiden:
    - gebakken klinkers nieuw en bestaand
    - tegels 30 maal 30

6.3 Architectuur.

De Wüstelaan is aanzienlijk hoger gelegen dan de kavels gelegen op het voormalige caravanstalling terrein. Dit hoogte verschil markeert de overgang van strandwal naar strandvlakte.

Langs de Wüstelaan worden drie woningen gesitueerd. Deze woningen worden op het lage niveau gebouwd maar zijn vanaf de Wüstelaan met behulp van een loopbrug toegankelijk. De overige woningen op het terrein Handgraaf worden ontsloten vanaf het Van den Berg van Eysingaplantsoen. Deze woningen zijn vanaf de Wüstelaan deels aan het zicht onttrokken.

6.3.1 Architectonische uitgangspunten bouwpercelen Wüstelaan

Aan de Wüstelaan is een reflectie gewenst van de tegenoverliggende woningen: traditionele jaren 30 stijl woningen uit handvorm baksteen, kap met pannen en grote overstekken. De detaillering dient aan te sluiten bij deze stijl. Dit maakt het mogelijk om hier een eigen vorm van architectuur te kiezen.

6.3.2 Architectonische uitgangspunten bouwpercelen Handgraaf
Voor de vrijstaande woningen is een 'traditionele jaren 30' wijk met een mix van modernistische woningen gewenst. Uitgangspunt is wel een gelijksoortige bouwmassa met kap voor alle woningen.

WÜSTELAAN

keerwand

eigendoms grens

sloot

parkeren

parkeren

parkeren

parkeren 27 pp

VAN DEN BERGH VAN EYSINGAPLANTSOEN

OWV 669

OWV 71

SPORTLAAN

gras

struiken

t/m

N

PROFIELDOORSNEDEN 1:200

9m nokhoogte

6m goothoogte

3,5m bijgebouwhoogte

0,5m 0,0m 1,0m

3.50 0.50 5.50 1.00 1.00 1.00 0.50

profiel A:

tuin 0,0m 0,75 0,0m

4.00 5.00

profiel B:

vpad parkeren rijbaan tuin 0,0m

1.80 5.00 5.50 5.00

profiel C:

RENVOOI:

–woning 1 t/m 3: 2 bouwlagen + kap, met 'tuinkamer' onder een gedeelte van de begane grond

–woning 4 t/m 11: 2 bouwlagen + kap
gearceerde bouwvlak: max. 70 m2 bebouwingshoogte: 3,5 m

WIJZ. H | WIJZ. G | WIJZ. F | WIJZ. E | WIJZ. D | WIJZ. C | WIJZ. B: 15.07.04 > DE | WIJZ. A: 22.06.04 > DE

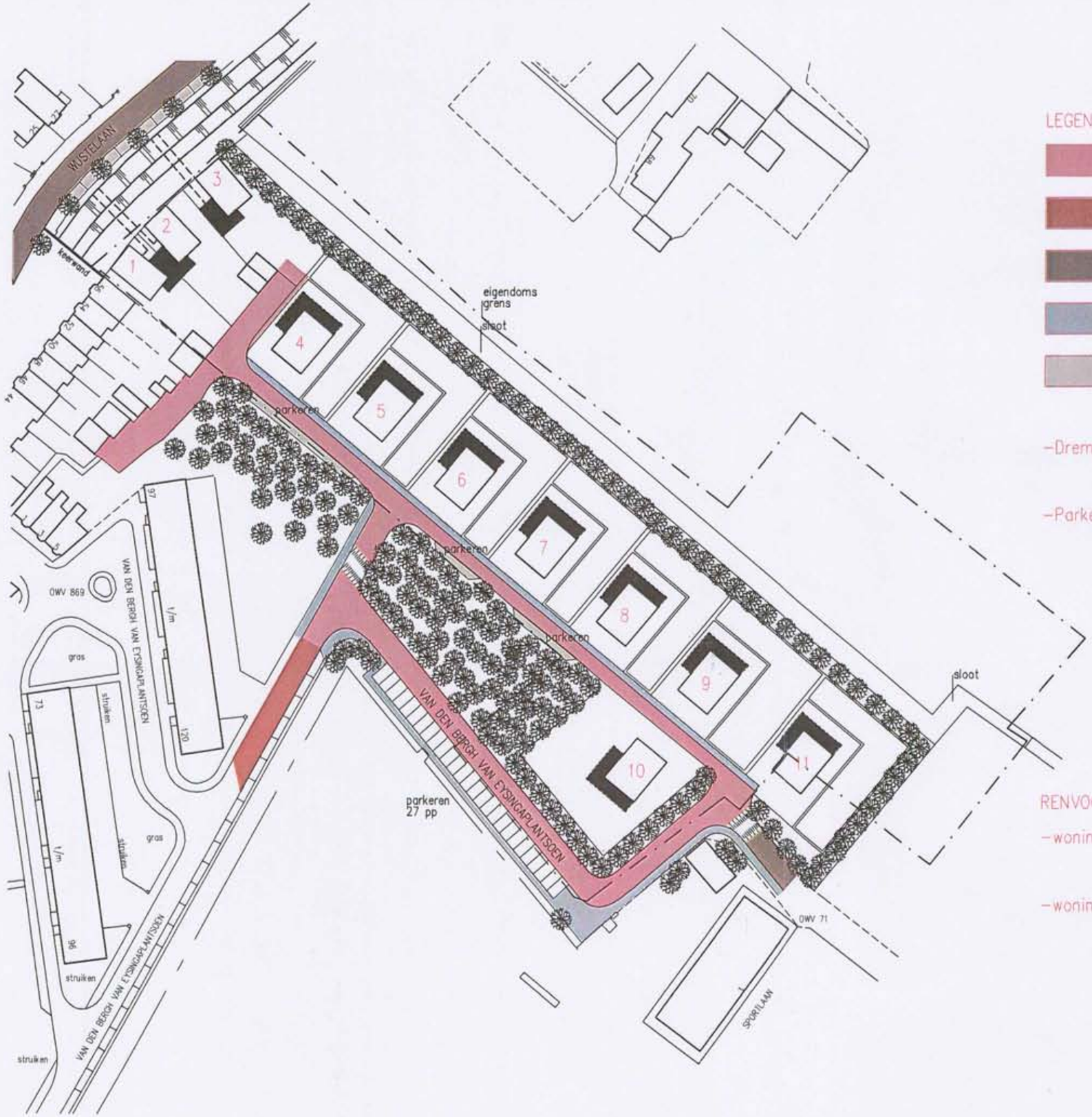
T512 – 10 WONINGEN AAN DE WÜSTELAAN – SANTPOORT

SITUATIE + DOORSNEDEPROFIELEN

WIJZ. – SITUATIE WONINGEN WÜSTELAAN

MATEN IN	METERS
FILE	512S0200
FORMAAT	A3
SCHAAL	1 / 1000
DATUM	31.03.04
GETEKEND	B$S

BLAD S.02



LEGENDA:

- Gebakken klinker DF keperverband
- Gebakken klinker (bestaand)
- Asfalt (bestand)
- Tegels 300/300 mm (met basaltlaag)
- Gitruittegels 300/300 mm e.e.a. conform situatie aangrenzend terrein

–Drempels: Geb. klinker DF
Helling: geb. klinker KK
witte klinker KK

–Parkeerplaatsen: Langsplaatsen:
geb. klinker KK (hergebruik)

Haaksplaatsen:
geb. klinker KK (hergebruik)

RENVOOI:

–woning 1 t/m 3: 3 bouwlagen + kap

–woning 4 t/m 11: 2 bouwlagen + kap
gearceerde bouwvlak: max. 70 m2
bebouwingshoogte: 3,5 m

N

WIJZ. A: 22.06.04 > DE | WIJZ. B: 15.07.04 > DE | WIJZ. C | WIJZ. D | WIJZ. E | WIJZ. F | WIJZ. G | WIJZ. H

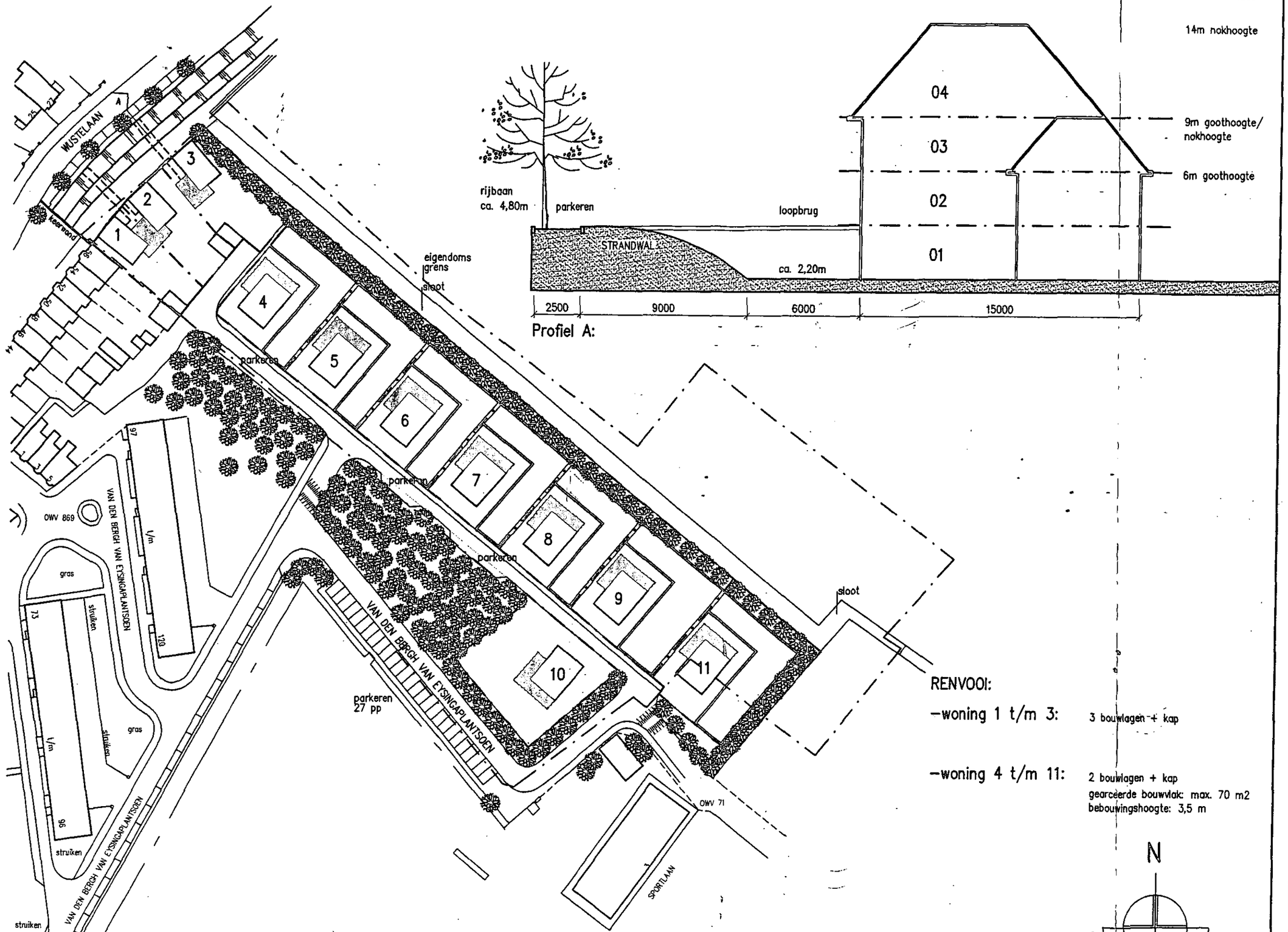
T512 – 10 WONINGEN AAN DE WÜSTELAAN – SANTPOORT

SITUATIE + AANDUIDING BESTRATING

WIJZ. – SITUATIE WONINGEN WUSTELAAN

MATEN IN	METERS
FILE	512S0300
FORMAAT	A3
SCHAAL	1 / 1000
DATUM	31.03.04
GETEKEND	BS

BLAD S.03



Profiel A:

RENVOOI:

-woning 1 t/m 3: 3 bouwlagen + kap

-woning 4 t/m 11: 2 bouwlagen + kap
gearceerde bouwvlak: max. 70 m2
bebouwingshoogte: 3,5 m

N

WIJZ. A | WIJZ. B | WIJZ. C | WIJZ. D | WIJZ. E | WIJZ. F | WIJZ. G | WIJZ. H

T512 - 10 WONINGEN AAN DE WÜSTELAAN - SANTPOORT

SITUATIE + DOORSNEDE WONINGEN WUSTELAAN

WIJZ. _ doorsnede kapwoningen

MATEN IN	MILLIMTRS
FILE	512S0600
FORMAAT	A3
SCHAAL	1 / 1000
DATUM	15.07.04
GETEKEND	B$S

BLAD S.06

Bijlage: Inspraakrapportage

Inleiding

Vanwege het tijdsverloop tussen de reeds eerder gehouden inspraak, in 1999 zie bijlage, en het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan Santpoort Zuid op termijn is het voorontwerp bestemmingsplan Santpoort Zuid in 2001 opnieuw in de inspraak gebracht. Een aantal aanpassingen met betrekking tot het plangebied zijn daarbij in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan Santpoort Zuid doorgevoerd. Ook zijn de inspraakreacties van 1999 daar waar noodzakelijk meegenomen. Naast het feit dat voor de locatie handgraaf een concrete invulling is gevonden, zijn het gebied Nova-terrein e.o. en de locatie Sintenie buiten het plangebied gehouden.

Voordat het bestemmingsplan Santpoort Zuid verder in procedure wordt gebracht is een ieder in het kader van de inspraak, in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren. Het plan heeft vanaf 29 juni 2001 10 weken ter inzage gelegen. Er zijn 42 reacties binnengekomen.

Conclusies inspraakreacties en overleg art 10 Bro

Het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening 1985 alsmede de inspraak zoals bedoeld in art 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, geven aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

1. Het perceel grenzend aan de percelen Vinkenbaan 40,48 en 50 zal bestemd worden als Boserf.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan zal aandacht besteed worden aan het programma stedelijke vernieuwing, het streekplan Kennermerland en de Nota Belvédère
3. Voor het pand aan de Anna van Saksenlaan 3-5 zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden van Maatschappelijke doeleinden naar Woondoeleinden en bijbehorende erven en tuinen.
4. De verwijzing in de toelichting naar het bestemmingsplan Blekershoek zal naar de huidige stand van zaken worden aangepast.
5. Verwijzing naar afbeelding 2 zal worden aangepast
6. Toelichting op Visie op Velsen 2010 zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.
7. De benaming kasteel van Brederode zal worden aangepast naar ruïne van Brederode.
8. Het onderdeel over water zal worden aangepast naar de actuele stand van zaken.
9. De paragraaf nummering van hoofdstuk 4 zal worden aangepast.
10. De Bestemming WH zal uit het wijzigingsoverzicht geschrapt worden.
11. De artikelnummering van de voorschriften zal worden aangepast.
12. De categorie aanduiding 1 bij detailhandel, buurtverzorgend zal aan de lijst worden toegevoegd
13. De bestemming Detailhandel op de Bloemendaalsestraatweg 139 zal worden gewijzigd in Wonen.
14. De bestemming Horeca van het pand aan de Zinnevelt laan 2, Bloemendaalsestraatweg 50 wordt gewijzigd in de bestemming Kantoordoeleinden en dienstverlening
15. De grens van de plankaart zal ter hoogte van de Wustelaan 33 e.v. moeten worden aangepast zodat de aanwezige parkeerplaatsen de bestemming Verkeersdoeleinden krijgt.
16. De hoogte aanduiding van de bedrijfsbebouwing van Harco Loor op het voormalige PWN-terrein zal naar de systematiek van het plan worden aangepast.
17. De algemene wijzigingsbevoegdheden zullen worden geschrapt
18. In artikel overschrijding bouwgrenzen zal aan de overschrijding van bouwgrenzen een maximale maat gegeven moeten worden.
19. Bij wijziging naar woonbestemming dient een hogere waarde verzoek bij vaststelling bestemmingsplan te zijn verleend. Daar waar gesproken wordt over een hogere waarde verzoek bij een ontwerp wijziging zal dit worden aangepast.
20. In het artikel bedrijfsdoeleinden zal de nummering worden aangepast.
21. Binnen de bestemming recreatieve doeleinden zal een maximum hoogte voor tennishekken van 3,5 meter worden opgenomen.

22. De verwijzing naar de correcte artikelen in de strafbepaling van het bestemmingsplan zal worden aangepast.
23. Het pand aan de Bloemendaalsestraatweg 37 zal de bestemming detailhandelsdoeleinden krijgen.
24. In de staat van bedrijfsactiviteiten zal de categorie 1 bij detailhandel, buurtverzorgend worden toegevoegd.
25. In de toelichting van het bestemmingsplan zal aandacht besteed worden aan de Steilrand.
26. In de toelichting van het bestemmingsplan zal aandacht besteed worden aan de monumenten zorg binnen de gemeente.
27. De beperking dat detailhandel gewijzigd mag worden in Woondoeleinden en Kantoordoeleinden en dienstverlening tot kleinschalige locaties van maximaal 500m2 komt te vervallen.
28. Omdat het Nova-terrein geen onderdeel uitmaakt van onderliggend plangebied zal de conclusie die hierop betrekking heeft worden geschrapt.
29. De bestemming van het perceel aan de Bloemendaalsestraatweg 161-163 zal worden gewijzigd in woondoeleinden.
30. In het plan wordt opgenomen dat Het IJmond college en de kerk zijn niet meer in gebruik zijn. De Daltonschool voor basisonderwijs en 't Brederodehuys zullen worden genoemd.
31. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven wat de route is voor gevaarlijke stoffen.
32. Het begrip bouwwerk zal in de begripsbepaling worden vermeld.

Ambtelijke wijzigingen

- De bestemming Horeca doeleinden, voor de gehele bebouwing op het achterterrein perceel aan de Bloemendaalsestraatweg 138, wordt conform het huidige gebruik gewijzigd in de bestemming garages en bergplaatsen
- Veel panden binnen het plangebied hebben een karakteristieke kapvorm en verschillende kap- en nokhoogten. Om deze reden is in de voorschriften de bepaling opgenomen, dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige goot- boeiboordhoogte en nokhoogte van de bebouwing behouden dient te blijven. Hiermee wordt recht gedaan aan het conserverend karakter van het bestemmingsplan
- De bestemming Detailhandelsdoeleinden voor Bloemendaalsestraatweg 75-89 zal overeenkomstig het huidig gebruik worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden.
- De bestemming van de kerk aan de Willem de Zwijgerlaan 72 krijgt de bestemming Wonen en Maatschappelijke doeleinden.
- Woningen aan het spoor Willem de Zwijgerlaan 43 en Middenduinerweg 59-61 zullen bestemt worden als spoorwegdoeleinden
- De bestemming afstanden tot transport leidingen komt te vervallen.
- Voor de woning aan de Uitendaalstraat wordt een nokhoogte (6 meter) en een goothoogte (3,5 meter) te worden opgenomen.
- Op het perceel gelegen tussen Vinkenbaan 25 en 29 is een bouwvlak opgenomen teneinde realisatie van een woonhuis mogelijk te maken.

Voorschriften (inclusief Staat van bedrijfsactiviteiten)

Voorschriften

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	**Inleidende bepalingen**	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Percentages en dubbeltelbepaling	8
Artikel 4	Overschrijding bouwgrenzen	9
Artikel 5	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	10
Artikel 6	Algemene procedurevoorschriften	12
Hoofdstuk II	**Bestemmingsbepalingen**	14
Artikel 7	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 8	Erven	15
Artikel 9	Tuinen	17
Artikel 10	(dubbelbestemming) Wijzigingsgebied	18
Artikel 11	Detailhandelsdoeleinden (D)	20
Artikel 12	Horecadoeleinden (H)	21
Artikel 13	Kantoordoeleinden en Dienstverlening (KD)	22
Artikel 14	Maatschappelijke doeleinden (M)	24
Artikel 15	Wonen en Maatschappelijke doeleinden (WM)	25
Artikel 16	Bedrijfsdoeleinden (B)	26
Artikel 17	Garages en bergplaatsen (G)	29
Artikel 18	Verkeersdoeleinden (V)	30
Artikel 19	Spoorwegdoeleinden (S)	31
Artikel 20	Groenvoorzieningen	32
Artikel 21	Recreatieve doeleinden (R)	33
Artikel 22	Aanlegvergunningenstelsel duinrellen	34
Artikel 23	Gebruik van gronden en bouwwerken	35
Hoofdstuk III	**Overgangs- en slotbepalingen**	36
Artikel 24	Gebruik in strijd met het plan	36
Artikel 25	Bouwen in strijd met het plan	36
Artikel 26	Strafbepaling	37
Artikel 27	Titel	37
Bijlage	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1 Bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid" van de gemeente Velsen, zoals vervat in de in lid 2 bedoelde plankaart en deze voorschriften;

2 Plankaart:
de gewaarmerkte kaarten, genummerd 1947 1,2 en 3, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3 Bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

4 Bouwvlak:
een aaneengesloten oppervlakte (hoofdgebouw) met één bestemmingsaanduiding voorzien van een of meerdere hoogte-aanduidingen en/of een percentage waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

5 Bouwperceel:
een aaneengesloten oppervlakte, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

6 Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

7 Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt;

8 Hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

9 Bijgebouw:
een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, niet voor bewoning bestemd, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven;

10 (Aan- of) uitbouw:
een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw, zoals toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning;

11 Erker
Een aan- of uitbouw, geplaatst op het onbebouwbaar erf (tuin), die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en hier een functioneel onderdeel van uit

maakt, een breedte heeft van maximaal 60% van de voorgevel met een maximum breedte van 4 meter, en een maximale diepte van 1,5 meter.

12. Overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

13. Peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

14. Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke - of nagenoeg gelijke - hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelders en/ of zolders;

15. Kelder:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant gelijk is aan het maaiveld, waarvan de maximale hoogte vanaf peil 1,30 bedraagt;

16. Zolder:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat uitsluitend begrensd wordt door hellende dakvlakken, waarvan de maximale hoogte 3 m is;

17. Begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerpeil boven peil ligt;

18. Verdieping:
een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

19. Horecabedrijf:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening, waarbij verstaan wordt onder:
a. *Horeca I*
Hotel of pension: een gebouw waar tegen vergoeding in hoofdzaak logies worden verstrekt, waarbij de logieseenheden uitsluitend zijn ingericht als nachtverblijf;
Restaurant/brasserie: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verstrekken, ten behoeve van het gebruik ter plaatse, van etenswaren , alsmede het verstrekken van alcoholische- en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;
Café/koffiehuis: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van alcoholische- en niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van kleine etenswaren. Het accent ligt op het verstrekken van dranken;
Cafetaria/automatiek/snackbar: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van eenvoudige etenswaren en niet

alcoholische dranken. Het accent ligt op het verstrekken van ter plaatse bereide kleine etenswaren;

b. *Horeca II*
Bar/dancing/discotheek: een gebouw waarin de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het verstrekken van alcoholische- en niet-alcoholische dranken en tevens de gelegenheid wordt geboden tot dansen;
Speelautomatenhal: een inrichting bestemd om het publiek gelegenheid te geven om spel met speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen. Op deze inrichtingen is tevens de gemeentelijke verordening speelautomatenhallen van toepassing;

c. *Horeca III*
Coffeeshop; een ruimte bestemd voor bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van (soft)drugs en niet-alcoholische dranken alsmede het verstrekken van kleine etenswaren. Het accent ligt op het geven van gelegenheid ter verkrijging en gebruik van (soft)drugs;
Seksinrichting; de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

20. Detailhandelsbedrijf:
een bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

21. Dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke woning kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein;

22. Aan huis gebonden beroep:
Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied en op het gebied van lichaamsverzorging. Allen niet zijnde een vrij beroep. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf of een beroep in de prostitutie.

23. Dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals een reisbureau of een bankagentschap, waarbij het bedrijf pleegt te worden uitgeoefend in rechtstreeks contact met het publiek;

24. Nutsvoorzieningen:
infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, e.d.;

25. Staat van Bedrijfsactiviteiten:
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt;

26. Verkoopvloeroppervlak (vvo):
de voor het publiek toegankelijke winkelruimte;

27. Bedrijfsvloeroppervlak (bvo):
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

28. Straatmeubilair:
bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en wegbewijzering, huisvuilverzamelvoorzieningen, alsmede telefooncellen of abri's; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

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

30. Standplaats:
een plaats op of aan de openbare weg bestemd voor de verkoop van waren;

31. (Hoogte)scheidingslijn
een lijn die binnen een bepaalde bestemming een scheiding geeft die betrekking heeft op de bouwhoogte dan wel een scheiding betekent tussen de hoofdbestemming en subbestemming;

32. Milieu-deskundige:
Beleidsmedewerker van de Milieudienst IJmond. .

33. Seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:
- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon
- een seksautomatenhal
- een seksclub of parenclub

al dan niet in combinatie met elkaar.
Onder een seksinrichting wordt niet verstaan:
- een escortbedrijf
- een sekswinkel;

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

35.seksbioscoop/-theater
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;

36.seksautomatenhal
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin, door middel van automaten, filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

37. escortbedrijf
een natuurlijke persoon, groep van personen en/of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

38.sekswinkel
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd;

39.dakkapel
Een uitstekend dakvenster, waarbij de afstand van de onderzijde van dakkapel tot de goothoogte van de daar ondergelegen bouwlaag minimaal 0,80 meter bedraagt en de afstand van de onderkant van de dakkapel tot de goothoogte van de dakkapel maximaal 1,70 meter bedraagt. De afstand die minimaal aanwezig dient te zijn tussen goothoogte dakkapel en nokhoogte van de woning bedraagt 1 rij dakpannen.
De afstand tussen de dakkapel en het hart van de bouwmuur mag, aan de voorzijde, minimaal 1 meter bedragen, indien een woning breder is dan 5,60 meter mag de breedte van de dakkapel maximaal 50% van de gevelbreedte bedragen. Aan de achterzijde bedraagt de afstand van dakkapel tot hart bouwmuur minimaal 0,5 meter.

40.Vrije beroepen
Beroepen die van oudsher worden uitgeoefend in een woonhuis. Te denken valt aan administratieve, juridische, medische, paramedische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of hiermee gelijk te stellen beroepen, zoals doktors, fysiotherapeuten, accountants, notarissen etc.. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf of een beroep in de prostitutie.

40. Bouwwerken
Elke constructie van enige omvang welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Artikel 2 Wijze van meten

Afmetingen en afstanden

1 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a de breedte en lengte of diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

b de oppervlakte van een gebouw:
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

c de inhoud van een gebouw:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

d de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw:
tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil;

e de bouwhoogte van een gebouw:
tussen de bovenkant van het gebouw (nokhoogte of boeiboord hoogte), met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil;

f de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil;

g de hoogte van bouwlagen:
van de bovenkant van een vloer tot de bovenkant van de vloer van de erboven liggende bouwlaag;

h afstanden:
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Percentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1 De op de kaart ingeschreven percentages geven aan hoeveel van het desbetreffende bouwvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mogen de gronden volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Dubbeltelbepaling

2 Gronden die in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij een te verlenen bouwvergunning mogen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 4 Overschrijding bouwgrenzen

1 De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer dan 1.50 m bedraagt en met inachtneming van het bepaalde in lid 2 uitsluitend worden overschreden door:
   a onderdelen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard waarvoor ingevolge de Woningwet geen bouwvergunning vereist is;
   b ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten en overbouwingen ter verbinding van twee bouwwerken;
   c tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, terrassen, bordessen, bordestreden, trappen(huizen), buitentrappen, liftschachten, uitspringende schoorsteenwanden, hijsinrichtingen, stortbuizen, galerijen en hellingbanen;

2 Indien boven een weg wordt gebouwd, mag niet lager worden gebouwd dan:
   a 4,50 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte aan weerszijde van de rijweg;
   b 2,50 m boven de hoogte van een ander deel van de weg, mits de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

Artikel 5 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

a afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, mits:
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
- het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk zal worden aangetast.

b overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;

c de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de telecommunicatie, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en de bouwhoogte niet meer dan 15.00 m bedraagt;

d het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 75 m^3 en een goothoogte van ten hoogste 3.00 m;

e de bouw met een hoogte van ten hoogste 1.00 meter boven de elders in dit plan aangegeven hoogte, wanneer dit om relevante redenen gewenst is.

f. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, waarvan de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan het peil en het bovengronds bebouwbaar oppervlak niet wordt overschreden.

g. tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwwerken zoals: dakkapellen, laadperrons, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, luifels, afdaken en dakoverstekken, mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer dan 1.50 m bedraagt;

h. Aan huis gebonden beroepen, waarbij:
- Het uitoefenen van een beroep aan huis behoort ondergeschikt te zijn met de woonbestemming. Maximaal mag 40% van de woning inclusief aan- en bijgebouwen gebruikt worden ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten;
- Het uitoefenen van een beroep en/ of bedrijfsmatige activiteit mag geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- Vestiging van een beroep mag niet leiden tot een onaanvaardbare aantrekking van verkeer en leiden tot parkeer overlast;
- De beroepsactiviteiten binnen de woonbestemming dienen alleen verricht te worden door de gebruiker(s) van de eigenlijke woning;
- De woning blijft voldoen aan het bouwbesluit;
- Geen detailhandel is toegestaan mits zij gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit van het aan huis gebonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteit;
- Geen verlichte reclame uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

2 Bij de beoordeling van een verzoek om vrijstelling wordt rekening gehouden met eerder verleende vrijstellingen op basis van dit artikel, om te beoordelen of maximale vrijstellingsmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

3 Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Algemene procedurevoorschriften

1 Het ontwerp van een besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan respectievelijk artikel 11 of 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.

2 Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze.

3 De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn als in lid 1 bedoeld.

4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na afloop van de in lid 1 genoemde termijn omtrent het medewerken aan de voorgenomen vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan.

5 Indien bedenkingen zijn ingediend wordt de beslissing daaromtrent met redenen omkleed en onverwijld medegedeeld aan hen die bedenkingen hebben ingediend.

6 Ingeval van wijziging worden, gelijktijdig met het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten, de ingediende bedenkingen overgelegd.

7 Burgemeester en wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Artikel 7 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1 De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen.

Bouwvoorschriften

2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- woningen;
- (aan- of) uitbouwen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a de woningen dienen, tenzij hierna anders staat aangegeven, twee-aaneen dan wel vrijstaand en in de naar de openbare weg gerichte begrenzing van het bouwvlak te worden gebouwd;
b de woningen op de gronden met de nadere aanwijzing (v) moeten vrijstaand worden gebouwd;
c de woningen op de gronden met de nadere aanwijzing (a) moeten aaneengebouwd worden gebouwd;
d de woningen op de gronden met de nadere aanwijzing (g) moeten gestapeld worden gebouwd;
e de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen, tenzij anders op de plankaart staat aangegeven;
f de nokhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen, tenzij anders op de plankaart staat aangegeven.
g de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf afscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen volgens onderstaande tabel.

Afbeelding :

Buiten Kernwinkelgebied	-
Binnen Kernwinkelgebied	• artikel 11 – Detailhandelsdoeleinden • artikel 12- Horecadoeleinden, met dien verstande dat het totaal aantal horecavestigingen niet meer bedraagt dan 1

5. De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de bestemming van de gronden; de overige in dit plan voor de desbetreffende bestemming opgenomen voorschriften blijven onverkort van kracht.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

6. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 6.

Afwijkende bouwhoogte, bebouwingsoppervlak

7 In afwijking van hetgeen in dit artikel is bepaald onder lid 3 geldt dat:

a. Woningen waarvan de nok- en/ of goothoogte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan afwijkt van het bepaalde in lid 3, onder d en e worden geacht te voldoen aan de bepalingen van dit plan;

Artikel 8 Erven

Doeleinden

1 De gronden op de kaart aangewezen voor Erven zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
a het gezamenlijke grondoppervlak van (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de gronden met de bestemming "Erven" bedragen, tot een maximum van 40 m^2;
b de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het woongebouw waaraan wordt gebouwd bedragen.
d De goot- en boeiboordhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter, de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3, 75 meter
e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceels-grens over een lengte van meer dan 2,50 m minder dan 1,00 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
b. de goot- of boeibordhoogte van de gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,40 m;
c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 onder a en b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Afwijkende bouwhoogte, bebouwingsoppervlak

5 In afwijking van hetgeen in dit artikel is bepaald onder lid 3 geldt dat:
a. Aan- uitbouwen en bijgebouwen waarvan het gezamenlijke oppervlak ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan afwijkt van het bepaalde in lid 3 onder a worden geacht te voldoen aan de bepalingen van dit plan.

Boserf

6 Op de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "boserf", is in verband met het behoud van de ter plaatse voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden geen bebouwing toegestaan.

Aanlegvergunningenstelsel voor Boserf

7b Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 6 bedoelde gronden, de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

c het aanleggen en verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere verhardingen;

d het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;

e het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

f het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolg hebben of kunnen hebben;

g werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten.

8 Een schriftelijke vergunning als bedoeld in het vorige lid wordt slechts verleend indien de in lid 6 genoemde waarden niet worden geschaad door de voorgenomen activiteit.

9 Het bepaalde in lid 7 is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de gronden.

Artikel 9 Tuinen

Doeleinden

1 De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningvrije bouwwerken, worden gebouwd.

Artikel 10 (dubbelbestemming) Wijzigingsgebied

Wijzigingsbevoegdheid
Burgermeester en wethouders zijn op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de op de plankaart aangegeven gronden met de dubbelbestemming Wijzigingsgebied, te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (artikel 7), Tuinen (artikel 9), Erven en boserf (artikel 8), Verkeersdoeleinden (artikel 18), Groenvoorziening (artikel 20)

1. Wijzigingsregels
Op de gronden op de plankaart aangegeven als "Wijzigingsgebied" (locatie Handgraaf) mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat de aan de gronden toegekende wijzigingbevoegdheid met inacht neming van de hieronder genoemde uitgangspunten worden nagestreefd:

a. Bouwvoorschriften bouwpercelen Handgraaf:
   - Het maximaal aantal te bouwen woningen bedraagt 8;
   - De woningen dienen 5 meter vanaf achterkant trottoir te worden opgericht;
   - De afmetingen van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 meter breed en 12 meter diep;
   - de maximale goothoogte bedraagt 6 meter (excl. drooglegging), de maximale dakhelling bedraagt 30° en dient alzijdig te worden uitgevoerd;
   - Per kavel mag een aan- uitbouw gebouwd worden van 70 m2, deze dient 5 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel rooilijn;
   - Per woning geldt een parkeernorm van 1,5. Eén parkeerplaats dient opgelost te worden op eigen terrein, de overige plaatsen (bezoekersparkeren) dienen te worden opgelost in het openbaargebied (zie de beschrijving in hoofdlijnen).

b. Bouwvoorschriften bouwpercelen Wüstelaan:
   - Het maximaal aantal te bouwen woningen bedraagt 3;
   - ~~De woningen dienen langs het talud en in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Wüstelaan te worden opgericht;~~
   - De afmetingen van de woningen bedragen maximaal 7 meter breed en 12 meter diep;
   - de maximale goothoogte bedraagt 9 meter, de maximale nokhoogte bedraagt 14 meter (excl. drooglegging);
   - Per kavel mag een maximum aan aanbouwen en bijgebouwen (excl garages) gebouwd worden van 40 m2, deze dienen 5 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel rooilijn. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter;
   - Per kavel mag één garage worden gebouwd van 30 m2. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter. De garages dienen ontsloten te worden via het achtererf;
   - Per woning geldt een parkeernorm van 1,5. Een garage geldt als 0,5 parkeerplaats. De overige 3 parkeerplaatsen (bezoekersparkeren) dienen te worden opgelost in het openbaargebied (zie de beschrijving in hoofdlijnen)
   - De woningen zijn toegankelijk vanaf de Wüstelaan door middel van een loopbrug.

zie uitspraak RvS 28-12-2005

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals beschreven in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan, "Beeldkwaliteitplan Handgraaf", met dien verstande dat:

- Inrichting van het gebied wordt getoetst aan de in het beeldkwaliteitplan opgenomen materialisatie die met name betrekking heeft op de bestrating;
- Het bestaande hoogte verschil aan de Wüstelaan dient in stand te worden gehouden
- Inrichting van de kavels en omgeving wordt getoetst aan de in het beeldkwaliteitplan opgenomen visualisatie van de verkaveling en de daarin opgenomen profieldoorsneden;
- er tussen de percelen onderling twee rijen kornoelje aangeplant dienen te worden;
- aan de Noord-Oost zijde van het terrein dient een sloot en een groensingel van elzen, aan de zijde van de woonkavels te worden aangelegd;
- Aan de voorzijde van de woning, op de scheiding tussen privé en openbaarterrein, dienen beuken hagen te worden aangeplant;
- het aan het Van den Bergh van Eysingaplantsoen gelegen groen (openbaar gebied) dient te worden ingericht als een boomweide met daarin opgenomen het bezoekers parkeren;
- het deel van de gronden dat niet worden uitgegeven en direct grenst aan het agrarisch gebied, dient te worden ingericht als weidegrond;
- De woningen dienen in verband met de noodzakelijke drooglegging op een 0,50 meter verhoogd plateau te worden gebouwd;
- Ontsluiting dient vanaf het Van den Berg van Eisingaplantsoen plaats te vinden.
- Aan de Wüstelaan is een reflectie van de tegenoverliggende woningen gewenst, woningen uit handvorm baksteen, kap met pannen en grote overstekken waarbij de detaillering hierbij dient aan te sluiten.
- Voor de vrijstaande woningen op het terrein Handgraaf is het uitgangspunt een bouwmassa van 2 bouwlagen met kap voor alle woningen.

3. Wijzigingsbevoegdheid

a. Een besluit tot wijziging ten behoeve van de beoogde functie dient niet eerder te worden genomen dan nadat de caravanstalling is opgeheven en overeenstemming is bereikt over de overdracht van de gronden die zullen worden ingericht als weidegrond (boserf);
b. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven gronden uit op grond van en met inachtneming van dit artikel, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Partiële uitwerking per wijzigingsgebied is niet toegestaan. Bij de wijziging van de bestemming nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 6.

Artikel 11 Detailhandelsdoeleinden (D)

Doeleindenomschrijving

1 De gronden op de kaart aangewezen voor Detailhandelsdoeleinden (D) zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en wonen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan en de overige functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen, waaronder dienstwoningen met bijbehorende (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
a de gebouwen en (aan- of) uitbouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
b het hoofdgebouw dient tevens in de naar de openbare weg gerichte begrenzing van het bouwvlak te worden opgericht;
c de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, die ten tijde van de ter visie legging van dit plan aanwezig zijn, mogen niet worden overschreden.
d de ten hoogste toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf afscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
e. op de gronden met de aanduiding (z) mogen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen volgens onderstaande tabel, en waarvoor geldt:
- dat de bestemmingen deel uitmaken van een woonerf waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/ uur geldt

Afbeelding :

Buiten Kernwinkelgebied	• artikel 7 – Woondoeleinden met daarbij behorende • artikel 8 – Erven en • artikel 9 – Tuinen • artikel 13– Kantoordoeleinden en Dienstverlening
Binnen Kernwinkelgebied	-

5. De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de bestemming van de gronden; de overige in dit plan voor de desbetreffende bestemming opgenomen voorschriften blijven onverkort van kracht.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

6 Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 6.

Artikel 12 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor horeca I en wonen, met dien verstande met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan en de overige functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   - gebouwen, waaronder dienstwoningen met bijbehorende (aan- of) uitbouwen;
   - bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
   a. de gebouwen, (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
   b. het hoofdgebouw dient tevens in de naar de openbare weg gerichte begrenzing van het bouwvlak te worden opgericht;
   c de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, die ten tijde van de ter visie legging van dit plan aanwezig zijn, mogen niet worden overschreden.
   d. de ten hoogste toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
   e. op de gronden met de aanduiding (z) mogen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen volgens onderstaande tabel, en waarvoor geldt:
   - dat de bestemmingen deel uitmaken van een woonerf waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Afbeelding :

Buiten Kernwinkelgebied	• artikel 7 – Woondoeleinden met daarbij behorende • artikel 8– Erven en • artikel 9 – Tuinen
Binnen Kernwinkelgebied	-

5. De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de bestemming van de gronden; de overige in dit plan voor de desbetreffende bestemming opgenomen voorschriften blijven onverkort van kracht.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

6. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 6.

Artikel 13 Kantoordoeleinden en Dienstverlening (KD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordoeleinden en Dienstverlening (KD) zijn bestemd voor kantoren en dienstverlenende bedrijven en wonen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan en de overige functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   - gebouwen, waaronder dienstwoningen met bijbehorende (aan- of) uitbouwen;
   - bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
   a. de gebouwen, (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
   b. het hoofdgebouw dient tevens in de naar de openbare weg gerichte begrenzing van het bouwvlak te worden opgericht;
   c. de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, die ten tijde van de ter visie legging van dit plan aanwezig zijn, mogen niet worden overschreden.
   d. de ten hoogste toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
   e. op de gronden met de aanduiding (z) mogen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen volgens onderstaande tabel, en waarvoor geldt:
   - dat de bestemmingen deel uitmaken van een woonerf waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Afbeelding :

Buiten Kernwinkelgebied	• artikel 14 – Maatschappelijke doeleinden • artikel 16 – Bedrijfsdoeleinden • artikel 7 - Woondoeleinden met daarbij behorende • artikel 8 - Erven en • artikel 9 - Tuinen
Binnen Kernwinkelgebied	• artikel 11 – Detailhandelsdoeleinden • artikel 12– Horecadoeleinden met dien verstande dat het totaal aantal horecavestigingen niet meer bedraagt dan 1

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de nadere aanduiding praktijkruimte te wijzigen naar artikel 17 Garages en bergplaatsen (G).

6. De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de bestemming van de gronden; de overige in dit plan voor de desbetreffende bestemming opgenomen voorschriften blijven onverkort van kracht.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

7. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 en 5, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 6.

Artikel 14 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
   a. ter plaatse van de gronden zonder nadere aanwijzing: overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen;
   b. ter plaatse van de nadere aanwijzing "n": nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   - gebouwen, waaronder dienstwoningen met bijbehorende (aan- of) uitbouwen;
   - bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
   a. de gebouwen, (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
   b. het hoofdgebouw dient tevens in de naar de openbare weg gerichte begrenzing van het bouwvlak te worden opgericht;
   c. de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, die ten tijde van de ter visie legging van dit plan aanwezig zijn, mogen niet worden overschreden.
   d. de ten hoogste toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
   e. op de gronden met de aanduiding (z) mogen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 15 Wonen en Maatschappelijke doeleinden (WM)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (WM) zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de gronden zonder nadere aanwijzing: overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen en wonen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan en de overige functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;

b. ter plaatse van de nadere aanwijzing "n": nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   - gebouwen, waaronder dienstwoningen met bijbehorende (aan- of) uitbouwen;
   - bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
   a. de gebouwen, (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
   b. het hoofdgebouw dient tevens in de naar de openbare weg gerichte begrenzing van het bouwvlak te worden opgericht;
   c. de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, die ten tijde van de ter visie legging van dit plan aanwezig zijn, mogen niet worden overschreden.
   d de ten hoogste toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgermeester en wethouders zijn op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de op de kaart aangegeven bestemming van de gronden met de aanduiding wijzigingsgebied, te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden ~~met bijbehorende erven en tuinen~~. G.S. besluit 15-02-2005

1. Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 6.

Artikel 16 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
   a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten" (bijlage), dit met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
   b. bedrijven behorende tot categorie 3 van de van deze voorschriften deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten", met dien verstande dat deze bedrijven slechts zijn toegestaan voor zover deze, ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van dit plan, reeds ter plaatse waren gevestigd;
   c. ter plaatse van de nadere aanwijzing "o (opslag)": uitsluitend caravansopslag.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   - gebouwen, waaronder dienstwoningen met bijbehorende (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen;
   - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
   a. de gebouwen, (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
   b. het hoofdgebouw dient tevens in de naar de openbare weg gerichte begrenzing van het bouwvlak te worden opgericht;
   c. de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, die ten tijde van de ter visie legging van dit plan aanwezig zijn, mogen niet worden overschreden.
   d. de ten hoogste toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
   e. op de gronden met de aanduiding (z) mogen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

4. a. ter plaatse van de nadere aanduiding "o": opslag, mag de opslag van goederen een hoogte van 3 meter niet overschrijden.
   b. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht met uitzondering van erf en terreinafscheidingen met een hoogte van niet meer dan 2 meter.
   c. Burgermeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen overeenkomstig artikel 12.

LPG vulpunt

5 De gronden die op de plankaart als zodanig zijn aangewezen door middel van de nadere aanduiding *"vulpunt LPG"* is verkoop van LPG toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheden

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:
   a. teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de maatgevende milieu-aspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
   b. teneinde bedrijven - geen inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer - toe te laten, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 onder a toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Adviesprocedure vrijstellingsbevoegdheid

7 Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 6 te beslissen wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en de verschijningsvorm en - voor zover vereist - getoetst aan de maatgevende milieu-aspecten.

8 Vrijstelling als bedoeld in lid 6 wordt in afwijking van het oordeel van de milieudeskundige slechts verleend, nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben.

Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

9 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen volgens onderstaande tabel, en waarvoor geldt:
   - dat de bestemmingen deel uitmaken van een woonerf waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Afbeelding :

Buiten Kernwinkelgebied	• artikel 14 – Maatschappelijke doeleinden
Binnen Kernwinkelgebied	• artikel 11 – Detailhandelsdoeleinden • artikel 12 – Horecadoeleinden met dien verstande dat het totaal aantal horecavestigingen niet meer bedraagt dan 1

10 De wijziging mag uitsluitend betrekking hebben op de bestemming van de gronden; de overige in dit plan voor de desbetreffende bestemming opgenomen voorschriften blijven onverkort van kracht.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

11 Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 9, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 7.

Artikel 17 Garages en bergplaatsen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen (G) zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor de handel bestemde goederen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
   a. de gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
   b. de bouwhoogte van garages en bergplaatsen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders staat vermeld.

Artikel 18 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleinden

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn uitsluitend bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, straatmeubilair, (ondergrondse) afval voorzieningen, groenstroken, bermen en de daarbij behorende beplantingen.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, op de in lid 1 omschreven gronden geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Artikel 19 Spoorwegdoeleinden (S)

Doeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Spoorwegdoeleinden (S) zijn bestemd voor spoorwegen met de daarbij behorende railverwante gebouwen, alsmede de daarbij behorende bermen, spoorwegovergangen, bermsloten, taluds en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   - gebouwen voor spoorwegdoeleinden;
   - bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het spoorwegverkeer;
   - viaducten.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
   a. de gebouwen, (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;

   de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, die ten tijde van de ter visie legging van dit plan aanwezig zijn, mogen niet worden overschreden.
   b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 5,00 meter bedragen.

Artikel 20 Groenvoorzieningen

Doeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden, in – en uitritten, alsmede voor bermen en bermsloten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde en geen overkapping zijnde met een maximale bouwhoogte van 3,00 meter, worden gebouwd.

Artikel 21 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor een tenniscomplex met bijbehorende horeca voorziening en dienstwoning.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   - gebouwen;
   - (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen;
   - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
   a. de gebouwen, (aan- of) uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
   b. de nok- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
   c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, met dien verstande dat de hoogte van afrastering van de tennisvelden niet meer mag bedragen dan 5 meter.
   d. Voor zover op de kaart is aangeduid mogen binnen het bebouwingsvlak met de aanduiding "lichtmasten toegestaan" 16 lichtmasten gebouwd worden met een maximale hoogte van 7 meter.

Vrijstelling

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d. voor het oprichten van andere bouwwerken tot een hoogte van 10 meter.

Artikel 22 Aanlegvergunningenstelsel duinrellen

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, in of op de gronden die op de plankaart de aanduiding "duinrel" hebben, de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
   a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
   b. het vergraven, verruimen of dempen van de waterlopen;
   c. het vellen en rooien van wallekantbeplantingen, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige beplanting; tenzij de Boswet of krachtens de Boswet vastgestelde regelen van toepassing zijn;
   d. het opschonen met gebruikmaking van chemische middelen.

2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de gronden.

Artikel 23 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
   a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
   b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)-materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
   c. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.

3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
   a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
   b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
   c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
   d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond;

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Hoofdstuk III Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 24 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

2. Wijzigingen van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

3. Onder strijdig gebruik wordt voorts verstaan de in dit bestemmingsplan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als seksinrichting.

4. Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 25 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat van het plan afwijkt, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

4. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in, artikel 8, lid 6, artikel 23, lid 1 en artikel 22, lid 1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 27 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan Santpoort-Zuid".

Bijlage

Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten

De gebruikte categorieën staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:
Categorie 1: Activiteiten, die door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen;
Categorie 2: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk of buurtcentrum;
Categorie 3: Activiteiten, die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken;

Gebruikte afkortingen:

g.d.	groter dan
k.d.	kleiner dan
o.v.	opgesteld vermogen
p.c.	produktie capaciteit
p.o.	produktie oppervlakte
t/d	ton per dag
t/j	ton per jaar
t.o.	terreinoppervlakte
t/u	ton per uur
v.c.	verwerkingscapaciteit

SBI-code	Omschrijving van de bedrijfsactiviteit	Categorie
23.00.00	**Kledingindustrie**	
23.10.00	Confectiekleding industrie	2
23.20.00	Loonconfectiefabrieken	2
23.30.00	Maatkledingbedrijven	1
23.50.00	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	1
25.00.00	**Hout- en meubelindustrie**	
25.31.00	Timmerfabrieken	3
25.63.00	Mandenmakerijen	2
25.69.00	Vlechtwarenfabrieken	2
25.72.00	Grafkistenbedrijven	2
25.75.00	Woningstoffeerderijen	1
27.00.00	**Grafische industrie, uitgeverijen**	
27.15.00	Chemigrafische bedrijven	2
27.16.00	Loonzetterijen	1
27.19.00	Drukkerijen n.e.g.	2
27.30.00	Binderijen	2

36.00.00	**Elektrotechnische industrie**	
36.93.00	Elektrotechnische industrie	3
51.00.00	**Bouwnijverheid**	
51.00.00	Bouwbedrijven	3
52.00.00	**Bouwinstallatiebedrijven**	
52.00.00	Bouwinstallatiebedrijven	2
52.11.00	Loodgietersbedrijf	2
52.21.00	Installatiebedrijf	2
52.31.00	Installatiebedrijf	2
61.00.00	**Groothandel**	
61.99.00	Vakbenodigdheden	2
64.00.00	**Tussenpersonen in de groothandel**	
64.00.00	Tussenpersonen in de groothandel	1
65.00.00	**Detailhandel**	
65.00.00	Detailhandel, buurtverzorgend	1
66.00.00	**Detailhandel**	
66.15.01	Bouwmaterialen, verfwaren	1
66.20.00	Personenauto's	2
66.31.01	Benzine-service-stations zonder LPG	2
66.31.02	Benzine-service-stations met LPG	3
66.71.00	Huisbrandstoffen	2
68.00.00	**Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen**	
68.10.00	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	1
68.21.00	Autoreparatiebedrijven	2
68.24.00	Autobeklederijen	1
68.29.01	Autoreparatiebedrijf: zonder tectyleerderij	2
68.30.00	Fietsen-, bromfietsen- en motorfietsen-reparatiebedrijf	2
68.40.00	Uurwerkenreparatiebedrijf	1
68.50.00	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedrijf)	1
68.60.00	Reparatiebedrijven voor elektronische gebruiksgoederen	1
68.70.00	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
68.90.00	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	1

SBI-code	Omschrijving van de bedrijfsactiviteit	Categorie
76.00.00	**Hulpbedrijven van het vervoer**	
76.00.00	Hulpbedrijven van het vervoer (uitsluitend kantoorbedrijven)	2
77.00.00	**Communicatiebedrijven**	
77.02.00	Telefoon- en telegraafdiensten	2
84.00.00	**Zakelijke dienstverlening**	
84.00.00	Kantoor, k.d. 150 m²	1
85.00.00	**Verhuur van machines en andere roerende goederen**	
85.30.00	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	2
93.00.00	**Gezondheidszorg en veterinaire diensten**	
93.00.04	Keuringsdiensten	1
98.00.00	**Dienstverlenende bedrijven**	
98.21.00	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	2
98.22.00	Schoorsteenveegbedrijven	1
98.24.00	Glazenwasserijen	1
98.29.00	Schoonmaakbedrijven n.e.g.	1
98.32.00	Chemische wasserijen en ververijen	2
98.33.00	Wasverzendinrichtingen	2
98.34.00	Stoppage- en oppersinrichtingen	1
98.35.00	Wasserettes, wassalons	1
98.50.00	Foto-ateliers	1
98.91.02	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	2

Besluit Gedeputeerde Staten

■ Gedeputeerde Staten

PROVINCIE Noord-Holland

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Datum 15 FEB. 2005 Ons kenmerk 2004-34215

Onderwerp goedkeuren bestemmingsplan Santpoort Zuid

Raad van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

RWM + bijlagen

GEMEENTE VELSEN
18 FEB. 2005
INGEK. NR. los.. 001001
B S 1 2 3 4 5

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) diversen

Behandeld door R. van Gulik Telefoon (023) 514 3892 Uw kenmerk No. U04.001985
E-mail gulikr@noord-holland.nl

VERZONDEN 17 FEB. 2005

Geachte Raad,

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 20 juli 2004 verzocht het bestemmingsplan Santpoort Zuid goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 17 juni 2004. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:
Formele aspecten;
Planinhoud;
Ambtelijk overleg;
Bedenkingen;
Hoorzitting;
Beoordeling bestemmingsplan;
Beoordeling van de bedenkingen;
Bestuurlijk overleg.

1. Formele aspecten
Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) een de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).
Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 14 maart 2004 en 23 juli 2004 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.
De gemeenteraad heeft het plan binnen vier maanden na afloop van de tervisie-legging van het ontwerp daarvan, derhalve tijdig, gewijzigd vastgesteld.

PROVINCIE Noord-Holland

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de WRO binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden. Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht. Wij moeten onze beslissing uiterlijk vrijdag18 februari 2005 bekend maken. De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 14 december 2004 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Het plan omvat globaal de woongebieden ter weerszijden van de spoorlijn ten noorden en ten zuiden van het station Santpoort Zuid.
Het bestemmingsplan dient hoofdzakelijk voor de consolidatie van de bestaande bebouwing van het plangebied. Bestaande functies worden in dit bestemmingsplan gehandhaafd. In beperkte mate worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zo is voor de huidige caravanopslag aan de Wüstelaan (terrein Handgraaf) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bedenkingen ingebracht door:
1. W. Hoefakker, Clarionlaan 8, 2082 HJ Santpoort-Zuid;
2. Mr. E.A. Minderhoud, Wüstelaan 35, 2082 AA Santpoort en
3. Stichting Woongemeenschap Santpoort Zuid, Willem de Zwijgerlaan 56, 2082 BD Santpoort Zuid.

De bedenkingen van reclamanten kunnen in de beschouwingen worden betrokken. De bedenkingen van reclamant 3 zijn ondersteund door 23 op een bijlage vermelde medeondertekenaars.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen en de reactie van burgemeester en wethouders daarop

Voor de weergave van de bedenkingen en het gemeentelijk commentaar daarop

PROVINCIE Noord-Holland

wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 respectievelijk 2.

5. Hoorzitting

Op 16 december 2004 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten. Tijdens de hoorzitting is onder meer het volgende naar voren gebracht.
De woning Uitendaalstraat 16 heeft een lengte van 10 meter; op de plankaart is slechts een lengte van 8 meter aangegeven. Tuin en erf bij deze woning hebben ten onrechte de bestemming "Groen" gekregen.
Het wijzigingsgebied voor het perceel Anna van Saksenlaan 3-5 is niet beperkt tot het bouwvlak, maar omvat het gehele perceel.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Wij kunnen ons geheel verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan.
Wij hebben geconstateerd dat grond rond een woning aan de Uitendaalstraat ten onrechte de bestemming "Groen" heeft gekregen. Wij onthouden daarom goedkeuring aan een deel van deze bestemming.
De artikelen 7, 10, 11, 12, 13, 15 en 16 bevatten een wijzigingsbevoegdheid. Tegen dit onderdeel bestaat bij ons geen bezwaar. De besluiten tot wijziging behoeven dan ook niet onze goedkeuring, tenzij tegen die wijziging zienswijzen zijn ingediend.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Wij stemmen in met het gemeentelijk commentaar op de bedenkingen.
Aanvullend merken wij nog het volgende op.

Reclamant genoemd onder **2** heeft de bestemming van de locatie Handgraaf ter sprake gebracht. Onze oorspronkelijke wens was om dit gebied in het kader van het programma Beheer van het Rijk in natuurlijke staat te herstellen. Daarvoor waren toen echter geen reële mogelijkheden meer door de stopzetting van de rijksbijdragen. Wij hebben vervolgens besloten mee te werken aan een woningbouwplan dat voor een substantieel deel ook herstel in oude staat (grasland) inhoudt. Bij de vaststelling van het streekplan Noord Holland Zuid hebben provinciale staten deze locatie binnen de stedelijke contour gebracht. Wij achten dit deel van het bestemmingsplan dan ook geheel in overeenstemming met het

PROVINCIE Noord-Holland

provinciaal, ruimtelijk beleid.

Reclamant genoemd onder 3 heeft onze aandacht gevestigd op de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Anna van Saksenlaan 3-5. Deze bevoegdheid geldt niet alleen het bouwvlak maar ook de omliggende tuin en erf. Wij zijn van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid beperkt dient te blijven tot het bouwvlak.

Wij zijn van oordeel, dat de door de reclamant genoemd 3 ingebrachte bedenkingen voor een deel gegrond zijn en dat derhalve goedkeuring moet worden onthouden aan enige delen van de plankaart en de voorschriften.

8. Bestuurlijk overleg

In het overleg als bedoeld in artikel 10:30, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is het volgende naar voren gekomen.
De gemeente stemt in met het onthouden van goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheid voor zover het betreft de bestemmingen "Erf" en "Tuin". Voor wat betreft de bestemming "Groen" naast en achter de woning Uitendaalstraat 16 is de gemeente van mening dat deze bestemming de eigenaar/reclamant niet benadeelt. Wij zijn van oordeel dat de betreffende gronden de bestemming "Tuin" en/of "Erf" moet krijgen; wij delen derhalve niet de mening van de gemeente.

9. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen hebben aanleiding gegeven om aan het bestemmingsplan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden. Het betreft de aanduiding "wijzigingsgebied" op de bestemmingen "Erf" en "Tuin" van het perceel Anna van Saksenlaan 3-5 en in artikel 15 lid 4 van de voorschriften de woorden '....met bijbehorende tuinen en erven'.
Ambtshalve onthouden we goedkeuring aan een deel van de bestemming "Groen" rond de woning Uitendaalstraat 16.
Voor het overige is het bestemmingsplan in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden met uitzondering van de hiervoor aangeduide plandelen.

PROVINCIE Noord-Holland

10. Beslissing

Wij besluiten:

- het "Bestemmingsplan Santpoort-Zuid" goed te keuren, met uitzondering van:
  - het met rode omlijning aangegeven gebied op de plankaart (plandeel 2) nabij de woning Uitendaalstraat 16;
  - het met rode omlijning aangegeven gebied op de plankaart (plandeel 1) van het perceel Anna van Saksenlaan 3-5 voor zover betrekking hebbend op de aanduiding "wijzigingsgebied" op de bestemmingen "Erf" en "Tuin";
  - in artikel 15 lid 4 van de voorschriften de woorden '....met bijbehorende erven en tuinen.'
- reclamant genoemd onder 1 mee te delen dat zijn bedenkingen deels buiten beschouwing zijn gelaten en voor het overige geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring hebben gegeven;
- reclamant genoemd onder 2 mee te delen, dat zijn bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
- reclamant genoemd onder 3 mee te delen, dat zijn bedenkingen aanleiding hebben gegeven aan het plan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden;
- in verband met artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verklaren dat de besluiten tot wijziging zoals bedoeld in de artikelen 7, 10, 11, 12, 13, 15 en 16 van de voorschriften niet ter goedkeuring behoeven te worden aangeboden, tenzij tegen het voornemen tot uitwerking of wijziging één of meer zienswijzen zijn ingediend.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

provinciesecretaris.
H.W.M. Oppenhuis de Jong

voorzitter a.i.
C. Mooij

PROVINCIE Noord-Holland

Tegen dit besluit kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld, op grond van artikel 56 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Beroep kan worden ingesteld door:

- degene die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO tot Gedeputeerde Staten te wenden;
- een ieder, voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring.

Beroep instellen

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Wanneer

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld.

Verdere informatie

U kunt telefonisch een folder aanvragen over de beroepsprocedure via het telefoonnummer van Postbus 51 (0800-8051) of via de internetsite: www.postbus51.nl Ook kunt u voor meer informatie de internetsite van de Raad van State bezoeken: www.raadvanstate.nl

Raad van State

200502498/2.
Datum uitspraak: 26 mei 2005.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen:

mr. E.A. Minderhoud, wonend te Santpoort-Zuid,
verzoeker,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Velsen, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders, het bestemmingsplan "Santpoort Zuid" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 15 februari 2005, kenmerk 2004-34215, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit heeft verzoeker bij brief van 22 maart 2005, bij de Raad van State ingekomen op 23 maart 2005, beroep ingesteld.
Bij brief van 22 maart 2005, bij de Raad van State ingekomen op 23 maart 2005, heeft verzoeker de Voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De Voorzitter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 9 mei 2005, waar verzoeker, in persoon, en verweerder, vertegenwoordigd door W.J. Ardewijn, ambtenaar van de provincie zijn verschenen.
Voorts zijn de gemeenteraad, vertegenwoordigd door drs. B. Wouda, ambtenaar van de gemeente, en Preferent projectontwikkeling, vertegenwoordigd door B.L. van Zijl, gemachtigde, daar gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Het oordeel van de Voorzitter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.

2.2. Verzoeker verzoekt bij wijze van voorlopige voorziening om schorsing van het gehele goedkeuringsbesluit op de volgende procedurele aspecten. Verzoeker voert aan dat de kennisgevingen van de terinzageleggingen ondeugdelijk zijn, nu deze slechts zijn gepubliceerd in het in Santpoort-Zuid verspreide huis-aan-huisblad. Hij stelt dat ten onrechte niet is gepubliceerd in een huis-aan-huisblad dat wordt verspreid in Haarlem. Voorts meent hij dat het rapport over de aanwezige flora en fauna in strijd met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet met het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen.

2.2.1. Ingevolge artikel 23, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3:4 van de Awb van toepassing.
Ingevolge artikel 3:12, eerste lid, van de Awb geeft het bestuursorgaan voorafgaand aan de terinzagelegging in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp.
Onbetwist is dat de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan, het vastgestelde plan en het goedkeuringsbesluit is gepubliceerd in een huis-aan-huis-blad. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten. De omstandigheid dat het huis-aan-huisblad niet in Haarlem wordt verspreid kan daar niet aan afdoen.

2.2.2. In artikel 3:11, eerste lid, van de Awb is - voor zover hier van belang - bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het ambtshalve te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, ter inzage legt. Naar het oordeel van de Voorzitter ziet voornoemde verplichting tot terinzagelegging slechts op reeds bestaande stukken. Het door verzoeker bedoelde rapport was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan nog niet voorhanden, zodat artikel 3:11, eerste lid, van de Awb hierop niet van toepassing is. De Voorzitter ziet in dit bezwaar voorshands dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de Afdeling op dit punt tot vernietiging van het goedkeuringsbesluit zal overgaan.

2.3. Verzoeker stelt voorts dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plandeel met de bestemming "(dubbelbestemming) Wijzigingsgebied" wat betreft de locatie Handgraaf aan de Wüstelaan alsmede aan het plandeel met de bestemming "Verkeersdoeleinden (V)" wat betreft de historische zandwal. Hij verzoekt de goedkeuring van de plandelen bij wege van voorlopige voorziening te schorsen teneinde te voorkomen dat er bouwvergunningen worden verleend en met de bouw van woningen wordt aangevangen.

2.3.1. Ingevolge artikel 10 van de planvoorschriften is het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 11 van de WRO bevoegd de bestemming van de op de plankaart aangegeven gronden met de dubbelbestemming Wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 7), "Tuinen" (artikel 9), "Erven en boserf" (artikel 8), "Verkeersdoeleinden" (artikel 18), "Groenvoorzieningen" (artikel 20).

2.3.2. De Voorzitter overweegt dat alvorens het plan ten uitvoer kan worden gebracht eerst een wijzigingsplan voor dit gebied dient te worden opgesteld. Pas op basis van het wijzigingsplan kunnen bouwvergunningen worden verleend. Een en ander leidt de Voorzitter, wat er ook zij van de overige bezwaren van verzoeker, tot de conclusie dat in de onderhavige situatie met dit deel van het verzoek geen spoedeisend belang is gemoeid dat het treffen van een voorlopige voorziening rechtvaardigt.

2.3.3. Ingevolge artikel 18 van de planvoorschriften zijn de gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden (V) uitsluitend bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, straatmeubilair, (ondergrondse) afval voorzieningen, groenstroken, bermen en de daarbij behorende beplantingen. Ter zitting heeft de gemeenteraad bevestigd dat het de bedoeling is dat het gebruik van het plandeel met de bestemming "Verkeersdoeleinden (V)" waarop het verzoek ziet ongewijzigd wordt gehandhaafd en dat eventuele wijzigingen van de inrichting van de strook pas aan de orde komen bij de uitvoering van het wijzigingsplan voor de locatie Handgraaf. Gezien deze omstandigheden is met dit deel van het verzoek eveneens geen spoedeisend belang gemoeid dat het treffen van een voorlopige voorziening rechtvaardigt.

2.4. Het verzoek dient te worden afgewezen.

2.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, als Voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. P. Klein, ambtenaar van Staat.

w.g. Hoekstra
Voorzitter

w.g. Klein
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 26 mei 2005.

178-409.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

Raad van State

200502498/1.
Datum uitspraak: 28 december 2005

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

mr. E.A. Minderhoud, wonend te Santpoort Zuid, gemeente Velsen,
appellant,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Velsen, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders no. 38 van 2004, het bestemmingsplan "Santpoort Zuid" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 15 februari 2005, kenmerk 2004-34215, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit heeft appellant bij brief van 22 maart 2005, bij de Raad van State ingekomen op 23 maart 2005, beroep ingesteld.

Verweerder heeft geen verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 28 juli 2005 (hierna: het deskundigenbericht). Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 november 2005, waar appellant, in persoon, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. drs. K.D. Meersma, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord de gemeenteraad van Velsen, vertegenwoordigd door drs. B. Wouda, ambtenaar van de gemeente.

2. Overwegingen

Overgangsrecht

2.1. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb in werking getreden. Uit het daarbij behorende overgangsrecht volgt dat het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op dit geding van toepassing blijft.

Toetsingskader

2.2. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.
De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de

aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

Procedurele aspecten

2.3. Appellant voert als formeel bezwaar aan dat de wijze van kennisgeving van de terinzageleggingen ondeugdelijk is, nu ten onrechte geen kennisgevingen zijn gedaan in een huis-aan-huisblad dat wordt verspreid in Haarlem. Voorts is appellant van mening dat het rapport met de resultaten van het onderzoek naar de aanwezige flora en fauna in strijd met artikel 3:11 van de Awb niet met het ontwerp-plan ter inzage is gelegd.

2.3.1. Ingevolge artikel 23, eerste lid, van de WRO is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Ingevolge artikel 3:12, eerste lid, van de Awb geeft het bestuursorgaan voorafgaand aan de terinzagelegging in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Vast staat dat kennis is gegeven van de terinzagelegging van zowel het ontwerp-plan, het vastgestelde plan als het goedgekeurde plan in een huis-aan-huisblad dat uitsluitend in Santpoort Zuid wordt verspreid. Hiermee is aan de wettelijke vereisten voldaan. Dat dit blad niet wordt verspreid in Haarlem, maakt dit niet anders. De Afdeling ziet in hetgeen appellant heeft aangevoerd dan ook geen reden om te oordelen dat de in de wet neergelegde procedure niet op een juiste wijze is doorlopen.

Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb, voor zover hier van belang, legt het bestuursorgaan het ontwerp van het ambtshalve te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, ter inzage. Naar het oordeel van de Afdeling ziet voornoemde verplichting tot terinzagelegging slechts op reeds bestaande stukken. Het door appellant bedoelde rapport dateert van 4 november 2003. Aangezien dit rapport ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan nog niet verschenen was, is artikel 3:11, eerste lid, van de Awb hierop niet van toepassing.

Het plan

2.4. Het bestemmingsplan "Santpoort Zuid" (hierna: het plan) voorziet in een actualisatie van het geldende planologische regime voor de kern van Santpoort Zuid. Het plan beoogt bestaande functies te handhaven en in beperkte mate enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Voor de gronden van het terrein Handgraaf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw mogelijk te maken.

Plangrens ten oosten van het terrein Handgraaf

Het standpunt van appellant

2.5. Appellant stelt in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan een deel van de plangrens ten oosten van het terrein Handgraaf. Hij voert hiertoe aan dat de gronden van het terrein Handgraaf waaraan de bestemmingen "Bedrijven" met de nadere aanwijzing "opslag "

en "Wijzigingsgebied (dubbelbestemming)" zijn toegekend ten onrechte geen deel uitmaken van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "De Leck en De Bergen". Hij stelt dat het betrokken plandeel dat hetzelfde karakteristieke landschapselement betreft als het aangrenzende veenweidegebied, een agrarische bestemming dient te krijgen.

Het bestreden besluit

2.6. Verweerder heeft dit deel van de plangrens niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en heeft het goedgekeurd. Hij heeft daartoe overwogen dat het terrein Handgraaf bij de vaststelling van het streekplan Noord-Holland Zuid (hierna: het streekplan) binnen de stedelijke contour is gebracht.

De vaststelling van de feiten

2.7. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.7.1. In het streekplan is aangegeven dat de gronden van het terrein Handgraaf vallen binnen de rode contouren van het stedelijk gebied. Deze rode contouren geven volgens het streekplan de uitbreidingsruimte aan voor verdere vormen van verstedelijking. Volgens de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan is de ligging van de grenzen van dit plan ingegeven door de ligging van de rode contouren zoals deze voor Santpoort Zuid zijn neergelegd in het streekplan.

Het oordeel van de Afdeling

2.8. Gelet op de systematiek van de WRO komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van vrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van het bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zover dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht. In aanmerking genomen hetgeen is overwogen onder 2.7.1., namelijk dat de plangrenzen zijn ingegeven door de ligging van de rode contour van het streekplan, welke contour de grens aangeeft van het stedelijk gebied, is de Afdeling van oordeel dat, nu de gronden van het plangebied binnen deze contour vallen, verweerder zich in dit geval in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het bezwaar van appellant dat de ligging van de rode contour niet duidelijk is en dat daardoor verstening van het gehele veenweidegebied kan plaatsvinden, overweegt de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat appellant niet betwist dat de onderhavige plangrenzen binnen de rode contour vallen. Dit bezwaar kan in deze procedure derhalve niet aan de orde komen. Het beroep van appellant is in zoverre ongegrond.

Artikel 10 van de planvoorschriften

Het standpunt van appellant

2.9. Appellant stelt in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan artikel 10 van de planvoorschriften. Hij voert hiertoe aan dat, gelet op de natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden van het gebied, verweerder onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de voorziene woningbouw op het terrein Handgraaf niet in strijd is met het provinciale beleid. Appellant vreest dat de cultuurhistorische waarde van het gebied ernstig wordt verstoord door de voorziene woningbouw. Voorts stelt appellant dat verweerder ten onrechte geen acht heeft geslagen op het streekplanbeleid inzake kwelgebieden, nu het terrein Handgraaf deel uitmaakt van een kwelgebied. Appellant voert verder aan dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft gehandeld in strijd met het door hem aangenomen amendement waardoor de voorziene woningen 1,2, en 3 aan de Wüstelaan te dicht op het talud kunnen worden gebouwd. Tot slot kan volgens appellant elk van de drie voorziene woningen aan de Wüstelaan als appartementencomplex worden aangewend, sluiten de woningen, vanwege onder meer het volume, niet meer aan op de andere voorziene en reeds bestaande woningen, is het uitzicht vanaf de Wüstelaan nog meer beperkt en zal de strandwal op den duur niet meer behouden blijven.

Het bestreden besluit

2.10. Verweerder heeft overwogen dat voor de huidige caravanopslag aan de Wüstelaan (terrein Handgraaf) een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. Verweerder heeft dit onderdeel van het plan niet in strijd geacht met het recht of een goede ruimtelijke ordening en heeft het goedgekeurd. Verweerder stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van strijd met het provinciale beleid.

De vaststelling van de feiten

2.11. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.11.1. Aan de gronden op het terrein Handgraaf is de bestemming "Bedrijven" met de nadere aanwijzing "opslag" toegekend. Daarnaast hebben bedoelde gronden de bestemming "Wijzigingsgebied (dubbelbestemming)".

Ingevolge artikel 10 van de planvoorschriften, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming "Wijzigingsgebied (dubbelbestemming)" te wijzigen in de bestemming woondoeleinden, tuinen, erven en boserf, verkeersdoeleinden en groenvoorziening.
Ingevolge het eerste lid van dit artikel wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwpercelen Handgraaf en de bouwpercelen aan de Wüstelaan. Het maximaal aantal te bouwen woningen op het gehele terrein bedraagt 11.

Artikel 10, eerste lid, onder b, bevat de bouwvoorschriften voor de bouwpercelen aan de Wüstelaan. Het artikel, voor zover hier van belang, luidt:
- het maximaal aantal te bouwen woningen bedraagt 3;
- de woningen dienen langs het talud en in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Wüstelaan te worden opgericht;
- de afmetingen van de woningen bedragen maximaal 7 meter breed en 12 meter diep;
- de maximale goothoogte bedraagt 9 meter, de maximale nokhoogte bedraagt 14 meter;
- de woningen zijn toegankelijk vanaf de Wüstelaan door middel van een loopbrug.

Artikel 10, tweede lid, behelst een beschrijving in hoofdlijnen voor het terrein Handgraaf.
Ingevolge dit artikel, voor zover hier van belang, zullen de aan de gronden toegekende doeleinden met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals beschreven in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, met dien verstande dat:
- inrichting van de kavels en omgeving wordt getoetst aan de in het beeldkwaliteitplan opgenomen visualisatie van de verkaveling en de daarin opgenomen profieldoorsneden;
- het bestaande hoogteverschil aan de Wüstelaan in stand dient te worden gehouden;
- tussen de percelen onderling twee rijen kornoelje aangeplant dient te worden;
- aan de noordoost zijde van het terrein een sloot en een groensingel van elzen dient te worden aangelegd;
- aan de voorzijde van de woning beukenhagen dienen te worden aangeplant;
- het deel van de gronden dat niet worden uitgegeven en direct grenst aan het agrarisch gebied, dient te worden ingericht als weidegrond;
- aan de Wüstelaan een reflectie van de tegenoverliggende woningen is gewenst, woningen uit handvorm baksteen, kap met pannen en grote overstekken waarbij de detaillering hierbij dient aan te sluiten.

2.11.2. Volgens de plantoelichting wordt bij de architectonische vormgeving van de voorziene woningen aan de Wüstelaan aansluiting gezocht bij de tegenoverliggende reeds bestaande woningen. De woning van appellant is één van deze woningen.

2.11.3. Volgens het deskundigenbericht maakt het terrein Handgraaf visueel gezien en qua bodemstructuur deel uit van een veenweidegebied, dat als een buffer tussen Santpoort-Zuid en Haarlem ligt. Het terrein grenst volgens de stukken in het noordwesten aan de strandwal, welke op zijn beurt grenst aan de Wüstelaan. Ten noordoosten van het terrein ligt agrarisch gebied. Volgens het deskundigenbericht vertegenwoordigt de ruime openheid van het veenweidegebied in contrast met de beslotenheid van de hogere gronden van de strandwal, cultuurhistorische waarde. Dit contrast kan volgens het deskundigenbericht ook na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden ervaren. De cultuurhistorische waarden worden volgens het deskundigenbericht niet wezenlijk aangetast.

De gronden van het terrein Handgraaf vallen, volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland, binnen de Belvédèregebieden, welke gebieden op grond van hun bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn opgenomen in de Nota Belvédère van het Rijk. Het ruimtelijk beleid binnen deze gebieden is volgens het streekplan gericht op behoud en versterking van die waarden. Dit geldt zowel voor het gebied binnen de rode contour, als voor het landelijk gebied. In het streekplan is aangegeven dat in deze gebieden onder andere nieuwe kleinschalige vormen van wonen op voorhand niet onmogelijk worden gemaakt. Voorwaarde is volgens het streekplan een goede visuele en functionele inpassing in het landschap die de ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van het gebied aantoonbaar ondersteunt. Voor het Belvédèregebied Zuid-Kennemerland, waar het terrein Handgraaf onderdeel van uitmaakt, vormen onder meer de lanen en lanenstelsels alsmede het systeem van de oude duinen en strandwallen, de te behouden en te versterken waarden, aldus het streekplan.

In het in de toelichting op het plan opgenomen beeldkwaliteitplan Handgraaf, wordt ingegaan op de landschappelijke en cultuurhistorische aspecten van het terrein Handgraaf. Verscheidene visualisaties maken deel uit van dit beeldkwaliteitplan. Visualisatie S.06 bevat de verkaveling en profieldoorsneden voor de drie voorziene woningen aan de Wüstelaan.

2.11.4. Het terrein Handgraaf is volgens het streekplan een kwelgebied. Het provinciale beleid inzake kwelgebieden is gericht op vasthouden van het uittredende grondwater. Woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn volgens het streekplan in principe ongewenst, maar op basis van de watertoets moet duidelijk worden welke kosten en middelen gemoeid zijn met het faciliteren van dergelijke functies. Daaropvolgend wordt volgens het streekplan bepaald of de functie wenselijk is.

In de plantoelichting is een waterparagraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf bevat een globale beschrijving van het waterhuishoudkundige systeem binnen het plangebied, waarbij onder meer het grondwateraspect aan de orde komt. In de waterparagraaf is vermeld dat sinds mei 2002 alle grondwaterwinningen in het plangebied zijn stopgezet. Deze stopzetting heeft volgens de plantoelichting geleid tot een algehele stijging van het grondwaterpeil. Om deze stijging te beperken, is volgens de toelichting op het plan in het gebied Santpoort-Zuid (waaronder het terrein Handgraaf) een grondwaterbeheerssysteem geplaatst. Tevens is in de plantoelichting aangegeven dat de woningen in verband met de droogligging op een circa 50 centimeter verhoogd plateau worden gebouwd.

2.11.5. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ten aanzien van het terrein Handgraaf een amendement aangenomen. Volgens het raadsbesluit dienen bij de ontwikkeling van de locatie Handgraaf de drie woningen geprojecteerd aan de Wüstelaan dusdanig te worden terug gelegd dat het bestaande talud aan de Wüstelaan behouden blijft. In het amendement is, voor zover hier van belang, voorts bepaald dat het voornoemde doel van behoud van het talud kan worden bereikt door de

voorgevelrooilijn van de drie ter plaatse voorziene woningen gelijk te leggen met de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen.

2.11.6. Volgens de stukken bedraagt de afstand vanaf de voet van het talud van de strandwal tot de dichtstbijzijnde gevels van de voorziene woningen aan de Wüstelaan 6 meter.

Het oordeel van de Afdeling

2.12. Blijkens hetgeen is overwogen onder 2.11.4. heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en meer specifiek naar de effecten op het grondwater. Gebleken is dat met het treffen van bepaalde maatregelen geen negatieve effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten. Verweerder heeft zich in het bestreden besluit op het standpunt gesteld dat hij zich geheel kan verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan. Gelet hierop heeft appellant naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat verweerder geen acht heeft geslagen op het streekplanbeleid inzake kwelgebieden.

2.12.1. Vast staat dat het gebied cultuurhistorische en landschappelijke waarden en kwaliteiten bezit. Blijkens het streekplan worden deze waarden van het terrein Handgraaf onder meer gevormd door de lanen dan wel lanenstelsels alsmede het systeem van oude duinen en strandwallen. Uit de stukken blijkt dat de cultuurhistorische waarden van het gebied en het beleid ten aanzien van cultuurhistorie bij het opstellen van het plan zijn betrokken. De Afdeling acht van belang dat het plan, gelet op het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de planvoorschriften (beschrijving in hoofdlijnen), waarin onder meer het behoud van het hoogteverschil aan de Wüstelaan alsmede de aanleg van een sloot en een groensingel aan de noordoostzijde van het terrein worden genoemd, mede behoud van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals deze onder meer zijn verwoord in het streekplan, tot doelstelling heeft en dat daartoe in de planvoorschriften bepalingen zijn opgenomen die deze waarden beschermen. Blijkens het bestreden besluit heeft verweerder zich op het standpunt gesteld dat hij zich geheel kan verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan. De Afdeling is van oordeel dat verweerder hierdoor voldoende heeft verwoord waarom de door hem en de gemeenteraad voorgestane ontwikkeling van de gronden van het terrein Handgraaf niet in strijd is met het provinciale beleid inzake het behoud van cultuurhistorische waarden. Dit laat onverlet dat het contrast tussen de openheid van het veenweidegebied en de beslotenheid van de strandwal zonder bebouwing beter tot zijn recht zou komen. Mede in aanmerking genomen dat uit het deskundigenbericht en het verhandelde ter zitting is gebleken dat een deel van het terrein daadwerkelijk bij het agrarisch gebied zal worden gevoegd, acht de Afdeling het niet aannemelijk dat met het plan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zodanig zullen worden aangetast dat verweerder hierin reden had moeten zien om in zoverre goedkeuring aan het plan te onthouden.

2.12.2. Gelet op de onder overweging 2.11.1. genoemde bebouwingsmogelijkheden kan, in aanmerking genomen dat appellant thans een vrij uitzicht heeft over het terrein Handgraaf, niet worden ontkend dat met de bouw van de voorziene woningen een vermindering van uitzicht zal optreden. Desondanks heeft, in aanmerking genomen enerzijds het hoogteverschil tussen de bestaande woningen aan de Wüstelaan en de gronden waarop de drie woningen zijn voorzien, en anderzijds de afstand tussen de bouwvlakken van de voorziene woningen en de woning van appellant, verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de door de woningbouw veroorzaakte aantasting van het woon- en leefklimaat van appellant beperkt is.

Voor zover appellant van mening is dat de drie voorziene woningen wat betreft de maximale bouwhoogte en het maximale volume niet congruent zijn met de omgeving, overweegt de Afdeling dat van belang is dat door de gemeenteraad aansluiting is gezocht bij de ruimtelijke structuur en het bebouwingspatroon van de tegenoverliggende woningen. Verweerder heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de drie voorziene woningen aan de Wüstelaan, wat betreft de zojuist genoemde aspecten, passen binnen de bebouwingsstructuur van de omgeving. Voor zover appellant vreest dat door het ontbreken van een begripsbepaling ten aanzien van de term "woning" de bouw van een appartementencomplex mogelijk is ter plaatse van elk van de voorziene woningen, overweegt de Afdeling dat bij de uitleg van voornoemde term het feitelijk gebruik als woning bepalend is. Met een woning is gelijkgesteld elk gedeelte van een gebouw dat voor bewoning is bestemd. Nu het plan voorziet in de bouw van 3 woningen op verschillende percelen en niet voorziet in de mogelijkheid van de bouw van meerdere woningen op elk perceel, is de bouw van een appartementencomplex ter plaatse van elk van de voorziene woningen uitgesloten.

2.12.3. Verder is de Afdeling van oordeel dat de gemeenteraad uit een oogpunt van het effectueren van zijn visie op wat een goede ruimtelijke ordening in dit geval vereist, bij de vaststelling van het plan daarin het door hem aangenomen amendement inzake het behoud van het bestaande talud diende te verwerken. Gelet op het verhandelde ter zitting en hetgeen is overwogen onder 2.11.5. strekte het amendement tot een aanpassing van het voorgestelde artikel 10 van de planvoorschriften, bijvoorbeeld door daarin op te nemen dat de voorgevelrooilijn van de voorziene drie woningen zal worden gesitueerd in het verlengde van de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen. In artikel 10, eerste lid, onder b, tweede gedachtestreepje, van de planvoorschriften van zowel het ontwerpplan als van het plan zoals dat aan het college van gedeputeerde staten ter goedkeuring is aangeboden, is echter bepaald dat de ter plaatse voorziene woningen in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Wüstelaan worden opgericht. Het aan het college van gedeputeerde staten aangeboden plan bevat daarmee geen wijziging van de relevante onderdelen van artikel 10 van de planvoorschriften ten opzichte van het ontwerpplan.

2.12.4. Gelet op het vorenstaande heeft verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met

een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat verweerder, door het plan op dit punt goed te keuren, heeft gehandeld in strijd met artikel 28, eerste lid, van de WRO. Het beroep van appellant is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan artikel 10, eerste lid, onder b, tweede gedachtestreepje, van de planvoorschriften en voor het overige in zoverre ongegrond. Hieruit volgt dat er rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, zodat de Afdeling aanleiding ziet om goedkeuring te onthouden aan artikel 10, eerste lid, onder b, tweede gedachtestreepje, van de planvoorschriften.

Het plandeel met de bestemming "Verkeer" ter plaatse van de strandwal aan de Wüstelaan

Het standpunt van appellant

2.13. Appellant stelt in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plandeel met de bestemming "Verkeer" ter plaatse van de gronden gelegen tussen het terrein Handgraaf en de rijweg van de Wüstelaan. Hij voert hiertoe aan dat aan het plandeel met de bestemming "Verkeer" de bestemming "Openbaar groen" moet worden toegekend vanwege de cultuurhistorische waarde van deze groenstrook.

Het bestreden besluit

2.14. Verweerder heeft het plandeel niet in strijd geacht met het recht of een goede ruimtelijke ordening en heeft het goedgekeurd.

De vaststelling van de feiten

2.15. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.15.1. Aan de gronden tussen het terrein Handgraaf en de Wüstelaan is, evenals aan de Wüstelaan zelf, de bestemming "Verkeer" toegekend. Volgens de stukken is het plandeel ongeveer 50 meter lang en 11 meter breed en vallen de parkeerplaatsen, de bomen tussen de parkeerplaatsen, de berm en het talud van de strandwal binnen de gronden van dit plandeel.

2.15.2. Ingevolge artikel 18, eerste lid, van de planvoorschriften, zijn de gronden op de plankaart die zijn aangewezen voor "Verkeersdoeleinden" uitsluitend bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, straatmeubilair, (ondergrondse) afvalvoorzieningen, groenstroken, bermen en de daarbij behorende beplantingen.

2.15.3. Volgens de plantoelichting is aan wegen, straten en parkeervoorzieningen die structureel van aard zijn een verkeersbestemming toegekend. Bermen, groenstroken en sloten vallen eveneens binnen deze bestemming. In de plantoelichting is vermeld dat stroken groen die beeldbepalend zijn, voet- en fietspaden, voorzover vallende binnen parken, bermen en dergelijke de bestemming "Groenvoorzieningen" krijgen.

te bestemmen. Volgens de gemeenteraad kan worden volstaan met een globale bestemming.

Het oordeel van de Afdeling

2.16. Gelet op hetgeen is overwogen onder 2.15.1. maken groenstroken, bermen en beplantingen in het plan deel uit van de verkeersbestemming. Niet is gebleken dat de gronden ter plaatse van het plandeel niet (grotendeels) zijn beoogd voor structurele parkeervoorzieningen dan wel overige verkeersdoeleinden. Dat het talud van de strandwal eveneens binnen het plandeel ligt, maakt dit niet anders. Blijkens de stukken betreft het bovendien een bestemmingsplan dat in hoofdlijnen de bestaande situatie vastlegt en niet in detail bestemmingen toekent. In hetgeen appellant heeft aangevoerd, ziet de Afdeling derhalve geen aanknopingspunt voor het oordeel dat aan het plandeel de door appellant gewenste bestemming "Openbaar groen" had moeten worden toegekend.

2.16.1. Gezien het vorenstaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plandeel niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellant heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit op dit punt anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerder terecht goedkeuring heeft verleend aan het plandeel. Het beroep van appellant is in zoverre ongegrond.

Proceskosten

2.17. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep gedeeltelijk gegrond;
II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 15 februari 2005, 2004-34215, voor zover het artikel 10, eerste lid, onder b, tweede gedachtestreepje, van de planvoorschriften betreft;
III. onthoudt goedkeuring aan artikel 10, eerste lid, onder b, tweede gedachtestreepje, van de planvoorschriften;
IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dit is vernietigd;
V. verklaart het beroep voor het overige ongegrond;
VI. gelast dat de provincie Noord-Holland aan appellant het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 138,00 (zegge: honderdachtendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. Cleton, Voorzitter, en mr. M. Oosting en mr. M.W.L. Simons-Vinckx, Leden, in tegenwoordigheid van mr. R.D. van Onselen, ambtenaar van Staat.

w.g. Cleton
Voorzitter

w.g. Van Onselen
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 december 2005

178-500.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,