Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
3 februari 2016	201505298/1/R1	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Haarlem Bp. Koninginnebuurt, partiële herziening 2014	R. Hamelink 070-4264012

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd. Een eensluidend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

2846596(CA0)

Raad van State

201505298/1/R1.
Datum uitspraak: 3 februari 2016

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J. Roozeboom, wonend te Haarlem,
2. M. Gantvoort, P.A.Th. van Oppen, en J. Mulder, allen wonend te Haarlem, (hierna: Gantvoort en anderen),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Haarlem,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 mei 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Roozeboom en Gantvoort en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ventotene Investments B.V. heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Roozeboom en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 november 2015, waar Roozeboom, bijgestaan door mr. P.M.F. Jansen, werkzaam bij de stichting Achmea Rechtsbijstand, Gantvoort en anderen, vertegenwoordigd door Gantvoort, bijgestaan door mr. Th. van der Windt, en de raad, vertegenwoordigd door J.A. Polman, G.J.W. Wanders en A. van der Stelt, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen is ter zitting nog een stuk door Gantvoort en anderen in het geding ingebracht.

Overwegingen

Het toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Roozeboom

2. Roozeboom kan zich niet verenigen met de wijze waarop in het plan bescherming wordt geboden aan het beschermd stadsgezicht en met het plandeel met de bestemming "Gemengd – 5" ter plaatse van het perceel Fonteinlaan 5. Dit perceel ligt ten zuidoosten van zijn woning op het perceel Koningin Wilhelminalaan 4.

Het beroep tegen de bescherming van het beschermd stadsgezicht

3. Roozeboom betoogt dat het plan onvoldoende waarborgen biedt dat het beschermde stadsgezicht wordt beschermd. In dit verband wijst Roozeboom op een onderzoek dat hij heeft laten uitvoeren. Ook betoogt hij dat ten onrechte is aangesloten bij de systematiek van andere plannen in de gemeente Haarlem.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan voldoende waarborgen biedt dat het beschermde stadsgezicht wordt beschermd.

3.2. Aan het gehele plangebied is de bestemming "Waarde – Beschermd stadsgezicht" toegekend.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de planregels zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor:
a. openbare groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
f. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, reclame-uitingen, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, nutsvoorzieningen, warmte-koudetransport.

Ingevolge artikel 13, lid 13.2, onder e, mogen binnen de bestemming "Tuin – 1" andere bouwwerken worden opgericht waarbij de gronden voor niet meer dan 10% worden bebouwd.

Ingevolge artikel 14, lid 14.2.1, onder a, mogen binnen de bestemming "Tuin – 2" bouwwerken worden opgericht waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per tuin per adres) niet meer mag bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m^2, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, onder a, mogen binnen de bestemming "Tuin - 3" de gronden volledig worden bebouwd.

Ingevolge artikel 21, lid 21.1, zijn de voor "Waarde – beschermd stadsgezicht" aangewezen gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

In lid 21.2 zijn voor gebouwen in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) bouwregels opgenomen. Hierbij zijn verschillende regels toegekend afhankelijk van het antwoord op de vraag of sprake is van bebouwing van orde 1, orde 2, orde 3 of nieuwbouw.

Ingevolge lid 21.2, onder a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Ingevolge lid 21.2, onder f, dient voor bouwvlakken met daarin opgenomen de "specifieke bouwaanduiding orde - 1 of orde – 2" de bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven.

Ingevolge lid 21.2, onder g, dient voor aan- en uitbouwen die niet van een bouwvlak zijn voorzien ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding orde - 1 of orde – 2" de bestaande oppervlakte, bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven.

Ingevolge lid 21.2, onder n, dient ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding orde - 1 en orde – 2" de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

Ingevolge lid 21.3 kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
c. de cultuurhistorische waarden;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting staat dat de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne in het stratenpatroon herkenbaar bewaard is gebleven, de ruimtelijke ontwikkeling grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17e eeuwse stad heeft plaatsgevonden, het bebouwingsbeeld in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol is en het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang. In paragraaf 4.8 van de plantoelichting staat dat in de aanwijzingsbesluiten de volgende te beschermen waarden nader zijn getypeerd voor dit plangebied en de directe omgeving: de Koninginnebuurt met de deels historische straten; de karakteristieke openbare ruimte met gebogen straten en pleinen; de voor de periode karakteristieke, traditionalistische en functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen; het Houtplein, als overgangselement tussen de besloten stadsstraten en de brede Dreef; het Florapark met zijn losstaande villa's van gevarieerde architectuur; de samenhang met de Haarlemmerhout; het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel van deze wijk en het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de tweede helft van de 19e eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreiding voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief. In paragraaf 5.1.1 staat dat de bestaande kwaliteiten met name worden bepaald door de historische ruimtelijke hoofdstructuur en de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing; de schaal en verscheidenheid van de bebouwing en de verscheidenheid en vervlechting van functies en activiteiten.

3.4. In de plantoelichting staat voorts dat in de Koninginnebuurt deels historische straten en het openbare en particuliere groen aanwezig zijn. Deze waarden zijn een wezenlijk onderdeel van deze wijk en te beschermen waarden voor dit plangebied. Verder staat in de plantoelichting dat aan dit plan naast de verbeelding ook een waarderingskaart is toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle gebouwen die vallen onder het beschermd stadsgezicht gewaardeerd. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels en de verbeelding. Deze waardering is uitgevoerd om te komen tot op maat gesneden bestemmingsplanregels die

recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden in een bepaald gebied gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. De onderverdeling van de verschillende gebouwde objecten in respectievelijk orde 1, orde 2, orde 3 en bouwwerken jonger dan 50 jaar is tot stand gekomen op basis van onder meer visuele inspecties en archiefonderzoek. Bij dat onderzoek is gekeken naar drie hoofdthema's. Ten eerste de stedenbouwkundige waarde: dit blijkt uit situering, markering stadsbeeld, mate van representatie van de vormgeschiedenis van de stad en dergelijke. Ten tweede de architectonische, bouwhistorische en/of kunsthistorische waarde: dit blijkt uit de kwaliteit van de gevelcompositie en ruimtelijk concept, bouwgeschiedenis en dergelijke. Ten derde de cultuurhistorische waarde: dit blijkt uit cultuur- of sociaaleconomische waarde, verschijningsvorm, plaats in de geschiedenis van het bouwen, betekenis voor de geschiedenis van de techniek en dergelijk.

Orde 1 betreft gebouwen (ook bruggen en standbeelden) die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordering. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, het onderhoud en het herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

Orde 2 betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 1 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

Orde 3 omvat bouwwerken die ouder zijn dan vijftig jaar en die vanwege hun wisselende architectonische kwaliteit, wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren behoren tot deze categorie. Behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand is voor orde 3 gebouwen het uitgangspunt.

Bij de nieuwbouw (grijs) aanduiding gaat het om gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd. Deze zijn niet gewaardeerd.

3.5. Voorts is in paragraaf 6.2.2 van de plantoelichting uiteengezet waarom voor een bepaalde bestemming is gekozen. Over de bestemming "Groen" en de verschillende tuinbestemmingen is het hiernavolgende opgenomen. Met het oog op het stadsgezicht wordt het groene karakter van

het plangebied zoveel mogelijk beschermd door onderscheid te maken in enerzijds groenbestemmingen en anderzijds de verschillende tuinbestemmingen. Openbaar gebied waar een groene invulling beeldbepalend is, heeft de bestemming "Groen". Ter plaatse van de bestemming "Tuin – 1" zijn slechts tuinen toegestaan. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. In verband met de bescherming van het groene karakter in dit gebied zijn verhardingen alleen toegestaan ten behoeve van toegestane parkeerterreinen en ten behoeve van de bereikbaarheid van de naast en achter de hoofdbebouwing toegestane parkeervoorzieningen en terreinen. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend andere bouwwerken worden toegestaan. De bestemming "Tuin – 2" komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming "Tuin - 2" geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. De gronden die onder de bestemming "Tuin – 3" vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. Het betreft de bestaande situatie.

In paragraaf 5.3 zijn mogelijke toekomstige ontwikkelingen opgenomen.

3.6. Als bijlage 1 bij de plantoelichting is een redengevende beschrijving opgenomen van de bebouwing die als orde 2 is aangegeven op de Waarderingskaart. Als bijlage 2 behorend bij de plantoelichting is de Waarderingskaart opgenomen. Op deze kaart zijn bouwwerken van orde 1, 2 en 3 opgenomen.

3.7. In het onderzoek "Toetsingsadvies Bestemmingsplan Koninginnebuurt Haarlem" van 30 juli 2015 opgesteld door Tauw B.V. (hierna: het onderzoek), opgesteld in opdracht van Roozeboom, staat dat onduidelijk is welke cultuurhistorische kwaliteiten, en in hoeverre, door het plan worden beschermd omdat in de plantoelichting in de paragrafen 2.2, 4.8 en 5.1.1 afwijkende opsommingen van deze waarden zijn opgenomen. Voorts staat in het onderzoek dat met het oog op het beschermen van het beschermd stadsgezicht ten onrechte niet is verantwoord waarom de bestemmingen "Groen", "Tuin – 1", "Tuin – 2" en "Tuin - 3" aan de verschillende plandelen zijn toegekend. Ook is het beschermd stadsgezicht ter plaatse van de gronden met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" onvoldoende beschermd, aldus het onderzoek. Voorts staat in het onderzoek dat de methodiek die in de cultuurhistorische analyse is toegepast om bebouwing te verdelen in orde 2 of orde 3 ten onrechte niet is verantwoord en dat bebouwing jonger dan 50 jaar ten onrechte niet in de cultuurhistorische inventarisatie en analyse is gewaardeerd. Voorts wordt volgens dit onderzoek in de plantoelichting ten onrechte voorgesorteerd op nieuwe ontwikkelingen, omdat dit afbreuk doet aan het conserverende karakter van het plan.

3.8. Voor zover Roozeboom betoogt dat de mogelijke toekomstige ontwikkelingen die in de plantoelichting zijn opgenomen het beschermde stadsgezicht aantasten, overweegt de Afdeling als volgt. De plantoelichting

is geen juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Voor de vraag wat op grond van dit plan is toegestaan zijn de verbeelding en de daarbij behorende planregels bepalend. Dat de raad in de toekomst wellicht bereid is om mee te werken aan een planwijziging is een toekomstige gebeurtenis die niet in het kader van dit plan beoordeeld kan worden.

Het betoog faalt.

3.9. De raad heeft toegelicht dat één van de doelen van dit plan is om het beschermde stadsgezicht te beschermen. De raad heeft zich voor de te beschermen aspecten van het beschermde stadsgezicht en de wijze waarop dit wordt beschermd aangesloten bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld op 28 juni 2012. De Nota heeft een algemenere strekking en geldt stadsbreed. De raad heeft zich derhalve niet specifiek aangesloten bij een ander bestemmingsplan. In hetgeen Rozenboom heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat deze handelwijze van de raad onredelijk is.

Architectuurhistorici hebben alle gebouwen in het plangebied gewaardeerd, uitgaande van de cultuurhistorische waarden. De opsommingen van de cultuurhistorische kwaliteiten die door het plan worden beschermd in de paragrafen 2.2, 4.8 en 5.1.1 wijken van elkaar af. Deze opsommingen spreken elkaar echter niet tegen. Om die reden ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat onduidelijk is welke waarden worden beschermd dan wel dat deze verschillende opsommingen tot rechtsonzekerheid leiden.

In de plantoelichting staat dat bebouwing van orde 1 monumenten zijn. Bij het beoordelen of bebouwing van orde 2 of orde 3 is, is gekeken naar drie hoofdthema's namelijk de stedenbouwkundige waarde, de architectonische, bouwhistorische en/of de kunsthistorische waarde en de cultuurhistorische waarde. De raad heeft in de redengevende omschrijving aangegeven waarom de bebouwing die als orde 2 is aangewezen deze meerwaarde heeft op basis van de in de plantoelichting genoemde criteria. Het resultaat van de waardering is neergelegd op de waarderingskaart en in de redengevende beschrijvingen per pand die als bijlagen bij de plantoelichting zijn opgenomen. In de zienswijze heeft Roozeboom aangegeven dat de beschrijving van de panden aan de Koningin Wilhelminalaan 4 tot en met 8 onjuist is en aanpassing behoeft. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de raad de redengevende beschrijving uitgebreid. De enkele stelling ter zitting dat het pand op het perceel Meester Lottelaan 24a ten onrechte is aangemerkt als bebouwing van orde 3 is onvoldoende voor een oordeel van die strekking. Voor het overige heeft Roozeboom geen concrete panden genoemd die in een verkeerde orde zijn ingedeeld. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de methodiek die in de cultuurhistorische analyse is toegepast om de bebouwing in orde 2 of 3 te verdelen, onvoldoende heeft verantwoord. Voor zover Roozeboom betoogt dat de raad op individueel niveau eigenaren en bewoners had moeten benaderen om hen over de status van hun woning te informeren, overweegt de Afdeling dat dit geen verplichting is die uit de wet voortvloeit.

De raad heeft panden jonger dan 50 jaar niet gewaardeerd. De raad heeft toegelicht dat om een oordeel over een pand te kunnen geven een

afstand in tijd nodig is. Bij elke herziening van een bestemmingsplan worden de panden die ouder zijn dan 50 jaar onderzocht en gewaardeerd en zo nodig voorzien van een beschermende regeling, aldus de raad. Dit is ook de landelijke praktijk. De enkele stelling van Roozeboom dat het denkbaar is dat een pand jonger dan 50 jaar cultuurhistorische waarde heeft die bescherming rechtvaardigt, is onvoldoende voor een oordeel van die strekking.

De aanwijzingen van de beschermde waarden van de verschillende panden hebben in het plan geleid tot beperkende regels opgenomen in artikel 21 van de planregels. Bij orde 1 en orde 2 panden is de bestaande situatie leidend waarbij het bouwvlak strak rond de oorspronkelijke bebouwing is toegekend en de bestaande goot- en bouwhoogte, gevelindeling en dakvorm moeten worden gerespecteerd. Bij orde 3 panden is het behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. De Afdeling overweegt dat de raad in redelijkheid de systematiek om het beschermd stadsgezicht te beschermen zoals neergelegd in artikel 21 van de planregels, heeft kunnen hanteren.

Voorts is in de plantoelichting uiteengezet waarom voor de invulling van een bepaalde bestemming is gekozen. In paragraaf 6.2.2 van de plantoelichting is onder meer toegelicht welke omstandigheden tot de bestemming "Groen" of een tuinbestemming hebben geleid. Indien het openbaar groen betreft dat beeldbepalend is, is de bestemming "Groen" toegekend. Indien de desbetreffende groenvoorziening niet openbaar is, is het afhankelijk van de zichtbaarheid van de tuin vanuit het openbare gebied voor welke tuinbestemming is gekozen. Voorts is daarbij van belang of ter plaatse bestaande legale bebouwing aanwezig is. In hetgeen Roozeboom heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende is verantwoord waarom de bestemmingen "Groen", "Tuin – 1", "Tuin – 2" en "Tuin - 3" aan de verschillende plandelen zijn toegekend. Binnen de tuinbestemmingen is bebouwing beperkt tot legaal aanwezige bebouwing dan wel niet meer dan 10%, respectievelijk 50%, ter plaatse van de gronden met de bestemming "Tuin – 1", respectievelijk "Tuin – 2". Door deze regeling wordt het particuliere groen als wezenlijk onderdeel van de wijk behouden. Ter plaatse van de gronden in het gehele plan, dus ook aan de gronden met de bestemmingen "Verkeer", "Groen", "Tuin – 1", "Tuin – 2" en "Tuin – 3", is eveneens de bestemming "Waarde – Beschermd stadsgezicht" toegekend. Binnen deze bestemmingen zijn derhalve de aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak met de "specifieke bouwaanduiding orde – 1 of orde – 2" beschermd doordat de bestaande oppervlakte, bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dienen te blijven. Ook artikel 21, lid 21.3, van de planregels heeft betrekking op de gronden met de bestemmingen "Verkeer", "Groen", "Tuin – 1", "Tuin – 2" en "Tuin – 3". Het bevoegd gezag kan ingevolge deze bepaling nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld en de cultuurhistorische waarden. Roozeboom heeft geen argumenten aangevoerd waarom dit artikel onvoldoende bescherming aan de waarden op deze gronden biedt.

In hetgeen Roozeboom heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit plan voldoende waarborgen biedt om het beschermde stadsgezicht te beschermen.

Het betoog faalt.

Het beroep tegen het plandeel ter plaatse van het perceel Fonteinlaan 5

4. Roozeboom richt zich tegen het plandeel ter plaatse van het perceel Fonteinlaan 5. Hij betoogt dat in de plantoelichting ten onrechte wordt gesteld dat dit perceel geschikt is voor een hotel.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat dit plan geen hotel toestaat ter plaatse van het perceel Fonteinlaan 5.

4.2. Ingevolge artikel 8, lid 8.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd – 5" aangewezen gronden bestemd voor:
a. functies uit een van de hoofdgroepen: zakelijke dienstverlening, kantoor (eventueel met loketfunctie);
c. bij de bestemming behorende andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, souterrains, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

4.3. In de plantoelichting staat dat de gemeente graag ziet dat er met het pand Fonteinlaan 5 iets gaat gebeuren, aangezien delen van het pand regelmatig leeg staan (of tijdelijk worden verhuurd). Het pand biedt mogelijkheden in het kader van de transformatie van leegstaande kantoren. Het pand heeft veel ruimte aan de achterzijde, waar circa 50 auto's kunnen parkeren. De Fonteinlaan is in het hotelbeleid aangewezen als zoeklocatie. Fonteinlaan 5 kan hiervoor geschikt zijn. Op basis van een concrete aanvraag om omgevingsvergunning wordt bezien of medewerking kan worden verleend aan een passende hotelontwikkeling.

4.4. In de plantoelichting staat dat het perceel Fonteinlaan 5 geschikt kan zijn voor het realiseren van een hotel. De plantoelichting is echter geen juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Voor de vraag wat op grond van dit plan is toegestaan op het perceel Fonteinlaan 5 zijn de verbeelding en de daarbij behorende planregels bepalend. Uit de verbeelding en artikel 8, lid 8.1, van de planregels volgt dat thans geen hotel is toegestaan ter plaatse van het bestreden plandeel. Anders dan Ventotene Investments betoogt, brengt dit niet met zich dat Roozeboom geen procesbelang heeft, maar dat het betoog van Roozeboom in zoverre feitelijke grondslag mist. Voorts is de omstandigheid dat de raad voor deze locatie wellicht in de toekomst bereid is om mee te werken aan het realiseren van een hotel, een toekomstige gebeurtenis die niet in het kader van dit plan kan worden beoordeeld.
Het betoog faalt.

Conclusie

5. Gelet op het voorgaande is het beroep van Roozeboom ongegrond.

Het beroep van Gantvoort en anderen

6. Gantvoort en anderen wonen op Hazepaterslaan 1 en 3. Zij richten zich voornamelijk tegen de plandelen ter plaatse van deze percelen. Aan de hoofdgebouwen op deze percelen zijn de bestemmingen "Wonen" en "Waarde – Beschermd stadsgezicht" toegekend. Aan de aanbouwen en de achtertuinen is de bestemming "Tuin – 2" toegekend. Aan de zijtuinen is de bestemming "Tuin – 1" toegekend. Ook richten zij zich tegen enkele plandelen in hun directe omgeving en tegen enkele algemene bepalingen.

Ingetrokken beroepsgrond

7. Gantvoort en anderen hebben hun beroepsgrond over artikel 25, lid 25.1, onder b, van de planregels ter zitting ingetrokken.

Te laat naar voren gebrachte beroepsgrond

8. De ter zitting door Gantvoort en anderen aangevoerde beroepsgrond dat de afwijkingsbevoegdheid in artikel 25, lid 25.1, onder a, van de planregels ten onrechte toestaat dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%, is niet eerder in de procedure ingebracht. Behoudens in geschillen waar de wet anders bepaalt, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn en, indien die termijn is gegeven, na de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), nieuwe gronden worden ingediend, zij het dat die mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. Voor het antwoord op de vraag of de goede procesorde zich daartegen verzet, is in het algemeen bepalend een afweging van de proceseconomie, de reden waarom de desbetreffende beroepsgrond pas in een laat stadium is aangevoerd, de mogelijkheid voor de andere partijen om adequaat op die beroepsgrond te reageren en de processuele belangen van de partijen over en weer. Gesteld noch gebleken is dat Gantvoort en anderen deze beroepsgrond niet eerder dan ter zitting hebben kunnen aanvoeren. Door deze beroepsgrond eerst ter zitting naar voren te brengen heeft de raad hierop niet op passende wijze kunnen reageren, zodat de Afdeling deze nadere grond wegens strijd met de goede procesorde buiten beschouwing zal laten bij de beoordeling van het bestreden besluit.

Het beroep tegen de plandelen ter plaatse van Hazepaterslaan 1 en 3

9. Gantvoort en anderen betogen dat aan de aanbouwen aan hun woningen ten onrechte niet de bestemming "Wonen" met de aanduiding "bouwvlak" is toegekend. Zij wijzen op de percelen Koningin Wilhelminalaan 16 en Florapark 1 waar aan aanbouwen dezelfde bestemming is toegekend als aan het hoofdgebouw.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij slechts aan het oorspronkelijke, historische bouwvlak de bestemming "Wonen" heeft toegekend.

9.2. Ingevolge artikel 14, lid 14.1, zijn de voor "Tuin - 2" aangewezen gronden bestemd voor:
b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

Ingevolge lid 14.2.1, onder a, gelden voor alle bouwwerken binnen de bestemming "Tuin – 2" dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per tuin per adres) niet meer mag bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m^2, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

9.3. Niet in geschil is dat de aanbouwen behorend bij de hoofdgebouwen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 ingevolge artikel 14, lid 14.1, van de planregels zijn toegestaan op grond van artikel 14, lid 14.2.1, onder a, van de planregels. De raad heeft aangevoerd dat aanbouwen die geen deel uitmaken van het oorspronkelijke ontwerp van de hoofdbebouwing, in de plansystematiek worden aangemerkt als ondergeschikte uitbreidingen. De raad heeft toegelicht dat hij deze plansystematiek hanteert om verdichting tegen te gaan in het gebied dat als beschermd stadgezicht is aangewezen. Indien de aanbouwen in het bouwvlak worden opgenomen, komt er immers ruimte vrij binnen de bestemming "Tuin - 2" om te voorzien in bebouwing, aldus de raad. De Afdeling overweegt dat in hetgeen Gantvoort en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad dit uitgangspunt niet in redelijkheid kan hanteren.

9.4. Gantvoort en anderen hebben aangevoerd dat de desbetreffende aanbouw deel uitmaakt van het oorspronkelijke ontwerp van de hoofdbebouwing. In dit verband is door Gantvoort en anderen een situatietekening uit 1905 van de woning op het perceel Hazepaterslaan 1 overgelegd. Op deze situatietekening is een aanbouw opgenomen. Hiermee is echter niet aangetoond dat de aanbouw deel uitmaakt van het oorspronkelijk ontwerp. Vaststaat immers dat de woning op het perceel Hazepaterslaan 1 reeds rond 1880 was gerealiseerd.

9.5. Over de door Gantvoort en anderen gemaakte vergelijking met de aanbouwen ter plaatse van de percelen Koningin Wilhelminalaan 16 en Florapark 1 wordt als volgt overwogen. Door de raad is onweersproken gesteld dat de uitbreidingen ter plaatse van de percelen Koningin Wilhelminalaan 16 en Florapark 1 groter zijn dan 40 m^2. Dit oppervlak is groter dan het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak voor bouwwerken binnen de bestemming "Tuin – 2". Daarom heeft de raad aanleiding gezien om van zijn uitgangspunt af te wijken. In hetgeen Gantvoort en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Gantvoort en anderen genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situaties.

9.6. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aan de aanbouwen de bestemming "Tuin - 2" heeft kunnen toekennen.

Het betoog faalt.

10. Gantvoort en anderen betogen dat ten onrechte de bestaande dakterrassen op de aanbouwen niet zijn toegestaan.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de dakterrassen als zodanig zijn bestemd.

10.2. Ingevolge artikel 21, lid 21.2, onder g, van de planregels dient voor aan- en uitbouwen die niet van een bouwvlak zijn voorzien ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde- 1 of orde- 2 de bestaande oppervlakte, bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven.

Ingevolge artikel 21, lid 21.2, onder s, is een dakterras toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,8 m en niet dieper dan 2,5 m;
5. de afstand tussen de achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m. Hiervoor mag de maximale bouw- of goothoogte worden overschreden;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

10.3. Artikel 21, lid 21.2, onder s, van de planregels ziet specifiek op dakterrassen. De raad heeft zich echter ter zitting op het standpunt gesteld dat artikel 21, lid 21.2, onder s, van de planregels niet op deze dakterrassen van toepassing is, omdat dit artikel alleen betrekking heeft op nieuwe dakterrassen en niet op bestaande dakterrassen die dieper zijn dan 2,5 m en daarmee niet voldoen aan de voorwaarden. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat artikel 21, lid 21.2, onder g, van de planregels van toepassing is. Artikel 21, lid 21.2, onder g, van de planregels heeft betrekking op aan- en uitbouwen, dakterrassen worden in dit onderdeel niet genoemd. Om die reden is onduidelijk wat onder het bereik van de planregeling in artikel 21, lid 21.2, onder g, van de planregels valt. Voorts is onduidelijk waarom bestaande dakterrassen niet ook onder sub s zouden moeten vallen. Om die reden moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel in strijd is met de rechtszekerheid.

Het betoog slaagt.

11. Gantvoort en anderen betogen voorts dat ten onrechte het gebruik van de woningen voor een aan-huis-verbonden beroep beperkt is tot een maximum van 50 m².

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij als hoofdregel hanteert dat het gebruik van woningen voor een aan-huis-verbonden beroep beperkt is tot een maximum van 50 m². De raad betoogt dat dit een uniforme regeling is en dat hij geen reden heeft gezien om daarvan in het onderhavige geval af te wijken.

11.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.1, van de planregels wordt onder "aan-huis-verbonden beroep" verstaan het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Ingevolge artikel 18, lid 18.1, onder a, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

Ingevolge lid 18.3, onder b, mag het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroepen in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

11.3. Vaststaat dat maximaal 50 m² van de woningen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 voor aan-huis-verbonden beroepen mogen worden gebruikt. Gantvoort en anderen betogen dat indien iemand op een laptop werkt, een juridisch stuk schrijft of een schilderij maakt de gehele ruimte in gebruik is voor een aan-huis-verbonden beroep. Zij voeren aan dat nu de woonkamer een groter oppervlak heeft dan 50 m², meer dan 50 m² in gebruik is voor een aan-huis-verbonden beroep indien één van de voornoemde activiteiten in de woonkamer wordt uitgevoerd. De raad heeft ter zitting toegelicht dat in die situaties niet de gehele ruimte in gebruik is voor een aan-huis-verbonden beroep. De Afdeling acht deze uitleg juist. Buiten voornoemd argument hebben Gantvoort en anderen niet aangevoerd dat zij hun woningen thans voor meer dan 50 m² in gebruik hebben voor aan-huis-verbonden beroepen. Voorts hebben zij niet aangevoerd waarom zij een grotere oppervlakte dan thans is toegestaan wensen. Het enkele feit dat de oppervlakte van de woningen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 groot is, brengt niet met zich dat de raad niet in redelijkheid een grens kan stellen aan het toegestane oppervlak voor aan-huis-verbonden beroepen. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een maximum van 50 m² heeft kunnen hanteren.

Het betoog faalt.

12. Gantvoort en anderen betogen voorts dat aan een gedeelte van hun gronden ten onrechte de bestemming "Verkeer" is toegekend. Zij betogen dat de raad een tuinbestemming aan deze gronden had moeten toekennen omdat de bestreden plandelen tot hun eigendom behoren.

12.1. Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden bestemd voor:
a. straten en wegen;
j. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen.

12.2. De Afdeling stelt voorop dat een bestemmingsplan geen eigendomsverhoudingen regelt. De bestemming "Verkeer" heeft derhalve geen gevolgen voor de eigendom of de openbaarheid van de gronden waaraan deze bestemming is toegekend. Niet in geschil is dat de bestreden plandelen in gebruik zijn voor groenvoorzieningen zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1, onder j, van de planregels. Het thans aanwezige gebruik van de gronden is derhalve op grond van deze planregel toegestaan. In hetgeen

Gantvoort en anderen hebben aangevoerd, bestaat derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bestemming "Verkeer" aan de bestreden plandelen heeft kunnen toekennen.

Het betoog faalt.

13. Gantvoort en anderen betogen dat de fietsenoverkappingen ter plaatse van de zijtuinen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 niet als zodanig zijn bestemd. Gantvoort en anderen betogen voorts dat ten onrechte fietsenbergingen in de zijtuinen bij hun woningen niet zijn toegestaan. Volgens hen heeft de raad het toestaan van een fietsenberging ten onrechte afhankelijk gemaakt van het al dan niet aanwezig zijn van een achterom. In dit verband voeren zij aan dat daardoor de regeling niet uitvoerbaar is.

13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat fietsenoverkappingen onder voorwaarden zijn toegestaan. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat hij in het algemeen ommuurde fietsenbergingen niet wil toestaan ter plaatse van voor- en zijtuinen om aantasting en verrommeling van het beschermd stadsgezicht te voorkomen. De raad heeft een uitzondering willen maken voor de situatie dat woningen geen achterom hebben zodat bewoners op eigen terrein een ommuurde fietsenberging kunnen realiseren. De raad heeft bij Gantvoort en anderen geen aanleiding gezien om een uitzondering te maken omdat zij een achterom hebben waar onder voorwaarden een ommuurde fietsenberging is toegestaan.

13.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.7, van de planregels wordt onder "ander bouwwerk" verstaan een bouwwerk geen gebouw zijnde.

Ingevolge lid 1.48 wordt onder "gebouw" verstaan elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Ingevolge artikel 13, lid 13.2, mogen binnen de bestemming "Tuin – 1" andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
d. de hoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de gronden mogen voor niet meer dan 10% worden bebouwd.
f. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
1. dat er geen achterom aanwezig is bij de woning.

13.3. Een fietsenoverkapping is een ander bouwwerk zoals bedoeld in artikel 1, lid 1.7, van de planregels. Niet in geschil is dat de aanwezige fietsenoverkappingen ter plaatse van de zijtuinen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 13, lid 13.2, van de planregels voldoen. De fietsenoverkappingen ter plaatse van de zijtuinen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 zijn derhalve toegestaan.

Het betoog faalt.

13.4. De raad heeft toegelicht dat het verschil tussen ommuurde fietsenbergingen aan de ene kant en pergolageleiders en niet ommuurde carports aan de andere kant is dat een ommuurde fietsenberging een gebouw is en pergolageleiders en niet ommuurde carports andere bouwwerken zijn. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen

stellen dat de ruimtelijke uitstraling van andere bouwwerken minder groot is dan van gebouwen, omdat gebouwen een grotere verdichting ten gevolge hebben. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid een onderscheid kunnen maken tussen het toestaan van ommuurde fietsenbergingen en pergolageleiders en niet ommuurde carports.

In tegenstelling tot hetgeen Gantvoort en anderen betogen, betekenen de voorwaarden in artikel 13, lid 13.2, onder f, sub 1, van de planregels niet dat de regeling niet uitvoerbaar is. De bestemming "Tuin – 1" is immers ook toegekend aan woningen zonder achterom.

In hetgeen Gantvoort en anderen hebben aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de hoofdregel kan hanteren om geen ommuurde fietsenbergingen toe te staan ter plaatse van voor- en zijtuinen.

Het betoog faalt.

13.5. Een ommuurde fietsenberging is ter plaatse van de zijtuinen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 niet toegestaan omdat aan artikel 13, lid 13.2, onder f, sub 1, van de planregels niet is voldaan. Gantvoort en anderen hebben geen argumenten aangevoerd waarom de raad voor hun zijtuinen een uitzondering op de hoofdregel had moeten maken. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid geen ommuurde fietsenbergingen ter plaatse van de zijtuinen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 heeft toegestaan.

Het betoog faalt.

Het beroep tegen het plandeel ter plaatse van Hazepaterslaan 3

14. Gantvoort en Mulder betogen dat ten onrechte parkeren op hun perceel niet is toegestaan. Zij voeren hiertoe aan dat de gronden thans voor parkeren worden gebruikt en dat in het voorheen geldende bestemmingsplan de gronden voor parkeren waren bestemd. Gantvoort en Mulder voeren aan dat de raad een parkeergelegenheid wel toestaat ter plaatse van percelen in hun omgeving.

14.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uitsluitend bestaande parkeerplaatsen in het plan zijn toegestaan. Nieuwe parkeermogelijkheden ter plaatse van plandelen met een tuinbestemming zijn niet toegestaan om aantasting van het groene karakter van de wijk en van het beschermd stadsgezicht te voorkomen, aldus de raad. Voorts is een parkeergelegenheid ter plaatse van de tuin op het perceel Hazepaterslaan 3 niet wenselijk, omdat door de aanleg van een uitrit een openbare parkeerplaats verloren gaat, aldus de raad.

14.2. Aan het bestreden plandeel is de bestemming "Tuin – 1" toegekend.

Ingevolge artikel 13, lid 13.1, van de planregels zijn de voor "Tuin – 1" aangewezen gronden bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
c. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" is parkeren toegestaan met bijbehorende verhardingen.

14.3. Aan het bestreden plandeel is niet de aanduiding "parkeerterrein" toegekend. Het is derhalve niet toegestaan ter plaatse van dit plandeel te parkeren en verhardingen ten behoeve van parkeren te realiseren. Vast staat dat het voorheen geldende bestemmingsplan door de Afdeling is vernietigd. In deze procedure kunnen aan dat plan derhalve geen rechten worden ontleend.

Gantvoort en Mulder hebben ter zitting toegelicht dat een verharding aanwezig is die thans incidenteel in gebruik is voor het stallen van een aanhangwagen. Voorts is geen inrit naar de verharding vanuit de openbare weg aanwezig. De raad heeft zich onder die omstandigheden terecht op het standpunt gesteld dat de verharding geen bestaand parkeerterrein is. De raad heeft in redelijkheid meer waarde kunnen hechten aan het beschermd stadsgezicht, het groene karakter van de wijk en het bestaan van de openbare parkeerplaats dan aan het belang van Gantvoort en Mulder om een parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen realiseren.

Het betoog faalt in zoverre.

14.4. Over de door Gantvoort en Mulder gemaakte vergelijking met percelen in de omgeving wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat ter plaatse van die percelen een parkeergelegenheid reeds aanwezig is. In hetgeen Gantvoort en Mulder hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Gantvoort en Mulder genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

Het betoog faalt.

15. Gantvoort en Mulder betogen voorts dat ten onrechte niet de bestemming "Gemengd – 1" aan het plandeel ter plaatse van hun woning is toegekend. Zij stellen dat deze bestemming in het voorheen geldende bestemmingsplan eveneens aan hun woning was toegekend. Ter zitting hebben Gantvoort en Mulder toegelicht dat zij de bestemming "Gemengd - 1" willen omdat deze bestemming een grotere maximale oppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen toestaat.

15.1. Vast staat dat het voorheen geldende bestemmingsplan door de Afdeling is vernietigd. In deze procedure kunnen aan dat plan derhalve geen rechten worden ontleend.

Niet in geschil is dat bestaand legaal gebruik als zodanig is bestemd. Gantvoort en Mulder hebben pas ter zitting toegelicht de bestemming "Gemengd – 1" te wensen omdat binnen deze bestemming een groter oppervlak voor aan-huis-gebonden beroepen is toegestaan. Nu dit niet bekend was bij de raad voorafgaand aan de vaststelling van het plan, heeft de raad hiermee geen rekening hoeven houden. Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bestemming "Wonen" aan het bestreden plandeel heeft kunnen toekennen.

Het betoog faalt.

Het beroep tegen de plandelen ter plaatse van de percelen Hazepaterslaan 3 en 5

16. Gantvoort en anderen betogen dat ten onrechte niet alle monumentale bomen zijn opgenomen in het plan. In dit verband wijzen zij op de beuk in de tuin van de Hazepaterslaan 3 en de beuk in de tuin van Hazepaterslaan 5.

16.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij uitsluitend de aanduiding "monumentale boom" heeft toegekend aan bomen op openbare gronden die een monumentale status hebben. Hij heeft ter zitting toegelicht dat de aanduiding "monumentale boom" slechts een signalerende functie heeft. De bomen waar Gantvoort en anderen op wijzen komen niet voor op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst en het Landelijk Register van Monumentale bomen, aldus de raad.

16.2. Ingevolge artikel 14, lid 14.1, zijn de voor "Tuin – 2" aangewezen gronden bestemd voor:
a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
e. een monumentale/waardevolle boom ter plaatse van de aanduiding "monumentale boom".

16.3. In de plantoelichting staat dat alle gemeentelijke monumentale bomen zijn geïnventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) zijn geplaatst. Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie.

16.4. Gelet op de toelichting van de raad ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid uitsluitend de aanduiding "monumentale boom" heeft kunnen toekennen aan bomen op openbare gronden die een monumentale status hebben. De Afdeling betrekt hierbij dat het plan geen bescherming biedt aan bomen met deze aanduiding. De bescherming van bomen is elders geregeld.
Het betoog faalt.

16.5. Aan de beuk in de tuin van de Hazepaterslaan 3 en de beuk in de tuin van Hazepaterslaan 5 is niet de aanduiding "monumentale boom" toegekend. Vast staat dat de door Gantvoort en anderen genoemde bomen niet zijn aangewezen als monumentale boom. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte niet de aanduiding "monumentale boom" aan de bomen heeft toegekend.
Het betoog faalt.

Het beroep tegen de plandelen in de directe omgeving van de percelen Hazepaterslaan 1 en 3

17. Gantvoort en anderen betogen dat ten onrechte is toegestaan dat tuinen met de bestemming "Tuin – 2" kleiner dan 40 m^2 voor 50% mogen

worden bebouwd. Zij voeren aan dat hierdoor het groene karakter van het beschermde stadsgezicht verloren gaat.

17.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat hij door de regeling zoals neergelegd in artikel 14, lid 14.2.1, onder a, van de planregels heeft beoogd om een balans te vinden tussen enerzijds de bouwmogelijkheden voor bewoners en anderzijds het beschermd stadsgezicht en het groene karakter van de wijk.

17.2. Ingevolge artikel 14, lid 14.2.1, onder a, van de planregels mogen binnen de bestemming "Tuin – 2" bouwwerken worden opgericht waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per tuin per adres) niet meer mag bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m^2, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

17.3. Door de regeling in artikel 14, lid 14.2.1, onder a, van de planregels kan in bebouwing in nabijgelegen tuinen worden voorzien. De raad heeft beoogd om met deze regeling rekening te houden met de belangen die gemoeid zijn met het beschermd stadsgezicht en het groene karakter van de wijk en de bouwmogelijkheden van de bewoners. Gantvoort en anderen hebben niet aangevoerd waaruit blijkt dat het groene karakter van het beschermde stadsgezicht door deze regeling verloren gaat. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bebouwingsregeling zoals die is neergelegd in artikel 14, lid 14.2.1, onder a, van de planregels heeft kunnen vaststellen.

Het betoog faalt.

18. Gantvoort en anderen betogen dat ten onrechte geen geluidsonderzoek is verricht naar het geluid dat afkomstig is van het gebruik van de Wagenweg. Voorts betogen zij dat aan de verkeersbestemming toegekend aan de Wagenweg ten onrechte niet de verplichting is verbonden dat maximaal 30 km/h gereden mag worden.

18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat sprake is van een bestaande situatie die als zodanig is bestemd.

18.2. Vast staat dat de Wagenweg als zodanig is bestemd. Voorts staat vast dat het plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt. De raad heeft zich derhalve terecht op het standpunt gesteld dat hij in deze situatie niet hoeft te toetsen aan de Wet geluidhinder. Voorts heeft de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding hoeven zien om ter plaatse van de woningen van Gantvoort en anderen het geluid afkomstig van de Wagenweg te toetsen. In dat verband is van belang dat Gantvoort en anderen geen omstandigheden hebben aangevoerd die ertoe nopen dat de raad niet zonder onderzoek van de bestaande situatie ter plaatse heeft mogen uitgaan. Er zijn immers geen grote ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het betoog faalt.

18.3. Hetgeen Gantvoort en anderen hebben aangevoerd, biedt geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het

standpunt heeft kunnen stellen dat de bestemming "Verkeer" toegekend aan de Wagenweg in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

Overige beroepsgronden

19. Gantvoort en anderen richten zich tegen de plandelen met de bestemmingen "Wonen", "Gemengd – 2" en "Gemengd – 4". Zij betogen dat ten onrechte is toegestaan dat de gronden mogen worden gebruikt voor parkeerplaatsen, vijver of tuin indien het hoofdgebouw gedeeltelijk teloor gaat.

19.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij het hoofdgebouw als zodanig heeft bestemd. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat hij het niet onwenselijk vindt dat deze gronden gedeeltelijk voor parkeerplaatsen, vijver of tuin worden gebruikt indien het hoofdgebouw teloor gaat.

19.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.1.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd – 2" aangewezen gronden ter plaatse van de begane grond en het souterrain bestemd voor:
a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
b. kantoor (eventueel met loketfunctie), detailhandel, zakelijke dienstverlening;
k. bij de bestemming behorende "andere bouwwerken", groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, zijn de voor "Gemengd – 4" aangewezen gronden bestemd voor:
a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
b. zakelijke dienstverlening, kantoor (eventueel met loketfunctie), praktijkruimte, atelierruimte;
h. bij de bestemming behorende "andere bouwwerken", groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 18, lid 18.1, onder c, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, souterrain, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

19.3. De raad heeft toegelicht dat hij het uitgangspunt hanteert dat hij de bestemmingen "Wonen", "Gemengd – 2" en "Gemengd – 4" uitsluitend aan hoofdgebouwen toekent om verdichting te voorkomen en het beschermd stadsgezicht en het groene karakter van de wijk te beschermen. De raad betoogt dat indien een hoofdgebouw teloor gaat en een kleiner hoofdgebouw met daarbij meer bijbehorende voorzieningen wordt terug gebouwd dit niet in strijd komt met de doelen waarom hij de bestemmingen strak aan de hoofdgebouwen heeft toegekend. Van belang is dat in artikel 21 van de planregels regels zijn neergelegd die zien op bouwen binnen het beschermd stadsgezicht. Dit artikel is van toepassing op het hele plan en

heeft ook betrekking op het herbouwen van woningen. Ook geeft deze regeling flexibiliteit aan de eigenaren van de woningen, aldus de raad. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in redelijkheid de planregeling op dit punt kunnen vaststellen zoals hij heeft gedaan.

Het betoog faalt.

20. Gantvoort en anderen betogen dat ten onrechte niet is voorzien in een calamiteitenregeling die duidelijkheid geeft over de nokrichting en de toegestane goot- en bouwhoogte indien een gebouw van orde 1 of orde 2 teloor gaat. Gantvoort en anderen betogen dat de raad ten onrechte niet op de verbeelding per pand heeft voorzien in aanduidingen met de toegestane maximale bouw- en goothoogte aangegeven in cijfers. Zij voeren hiertoe aan dat thans voor derden niet duidelijk is wat de toegestane goot- en bouwhoogte is en dat de gemeente geen administratie heeft waaruit die blijken.

20.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestaande nokrichting en goot- en bouwhoogte zijn toegestaan. Indien gebouwen teloor gaan, dan mag hetgeen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens was toegestaan worden herbouwd. Voor het antwoord op de vraag wat op dat tijdstip was toegestaan worden het gemeentearchief, het Noord-Hollands Archief en het Monumentenregister gebruikt.

20.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.23, van de planregels wordt onder bestaande goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling en oppervlakte verstaan de goot- en bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens mag bestaan.

Ingevolge artikel 21, lid 21.2, gelden in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) voor gebouwen de volgende regels:
f. voor bouwvlakken met daarin opgenomen de specifieke bouwaanduiding orde 1 of orde 2 dient de bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven;
n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding orde 1 en orde 2" dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en dakdoorbrekingen.

20.3. In artikel 1, lid 1.23, van de planregels is niet de nokrichting opgenomen. Anders dan de raad ter zitting heeft betoogd kan onder kap- en dakvorm niet de nokrichting worden begrepen. De raad heeft derhalve het besluit in zoverre niet vastgesteld op de wijze die hij heeft beoogd. Om die reden moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

20.4. De Afdeling merkt op dat geen bepaling ertoe verplicht dat op de verbeelding per pand moet worden voorzien in aanduidingen waarbij de toegestane maximale bouw- en goothoogte in cijfers worden aangeduid, mits

duidelijk is welke bouw- en goothoogte geldt. Niet is aannemelijk geworden dat de planregeling waarvoor de raad heeft gekozen, tot rechtsonzekerheid leidt. De Afdeling betrekt hierbij dat de raad onweersproken heeft gesteld dat de goot- en bouwhoogte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens mag bestaan, kan worden afgeleid uit het gemeentearchief, het Noord-Hollands Archief en het Monumentenregister. Nu deze registers openbaar zijn overweegt de Afdeling dat niet aannemelijk is geworden dat de toegestane goot- en bouwhoogte niet rechtszeker zijn.

Het betoog faalt.

21. Gantvoort en anderen richten zich voorts tegen artikel 21, lid 21.3 en lid 21.4 van de planregels. Zij betogen dat artikel 21, lid 21.3, van de planregels leidt tot rechtsonzekerheid omdat het bevoegd gezag nadere eisen mag stellen ten behoeve van cultuurhistorische waarden. Zij betogen voorts dat artikel 21, lid 21.4, van de planregels leidt tot rechtsonzekerheid omdat het bevoegd gezag nadere eisen mag stellen ten behoeve van "verbetering van het daklandschap". Zij voeren hiertoe aan dat onduidelijk is wat onder deze begrippen moet worden verstaan.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat dit gebruikelijke bepalingen betreffen die niet tot rechtsonzekerheid leiden.

21.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.37, van de planregels wordt onder "cultuurhistorische waarde" verstaan de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

Ingevolge artikel 21, lid 21.2, onder n, gelden in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) voor gebouwen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - orde 1 of orde 2" dat de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd dient te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en dakdoorbrekingen.

Ingevolge lid 21.3, onder c, kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van de cultuurhistorische waarden.

Ingevolge lid 21.4.1, aanhef en onder a, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21, lid 21.2, onder n, en een afwijkende kap- of dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het daklandschap betreft.

21.3. In artikel 1, lid 1.37 is een definitie opgenomen van hetgeen onder "cultuurhistorische waarde" wordt verstaan. In hetgeen Gantvoort en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat deze definitie onvoldoende duidelijk is.

Het betoog faalt.

21.4. Het begrip "daklandschap" is in het plan niet gedefinieerd. Uit de tekst en het samenstel van bepalingen is desondanks voldoende duidelijk

wat onder het begrip "daklandschap" moet worden verstaan. Om die reden ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat deze definitie onvoldoende duidelijk is.

Het betoog faalt.

Conclusie

22. In hetgeen Gantvoort en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover niet duidelijk is voorzien in een bestemming waarbij de bestaande dakterrassen op de aanbouwen behorend bij de woningen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 zijn toegestaan, in strijd is met de rechtszekerheid. In hetgeen Gantvoort en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling voorts aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover in artikel 1, lid 1.23 van de planregels niet de nokrichting is opgenomen, in strijd is met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van overweging 10.3 van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen zonder dat daarbij toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb en zal daartoe een termijn stellen.

Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelfvoorziend een planregel vast te stellen met betrekking tot de nokrichting.

Uitspraak verwerken op www.ruimtelijkeplannen.nl

23. De Afdeling ziet aanleiding uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

24. Ten aanzien van Roozeboom bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Ten aanzien van Gantvoort en anderen dient de raad op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van M. Gantvoort, P.A.Th. van Oppen en J. Mulder gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Haarlem van 21 mei 2015, voor zover:
a. niet duidelijk is voorzien in een bestemming waarbij de dakterrassen op de aanbouwen behorend bij de woningen op de percelen Hazepaterslaan 1 en 3 zijn toegestaan;
b. in artikel 1, lid 1.23, van de planregels niet de nokrichting is opgenomen;

III. bepaalt dat artikel 1, lid 1.23, van de planregels als volgt komt te luiden: "onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens mag bestaan."

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover vernietigd onder IIb;

V. draagt de raad van de gemeente Haarlem op om binnen 24 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen voor het vernietigde plandeel zoals omschreven onder IIa, een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

VI. draagt de raad van de gemeente Haarlem op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het onder III genoemde onderdeel wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. verklaart het beroep van J. Roozeboom ongegrond;

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Haarlem tot vergoeding van bij M. Gantvoort, P.A.Th. van Oppen en J. Mulder in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 40,80 (zegge: veertig euro en tachtig cent), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

IX. gelast dat de raad van de gemeente Haarlem aan M. Gantvoort, P.A.Th. van Oppen en J. Mulder het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 167,00 (zegge: honderdzevenenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. G.T.J.M. Jurgens en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, griffier.

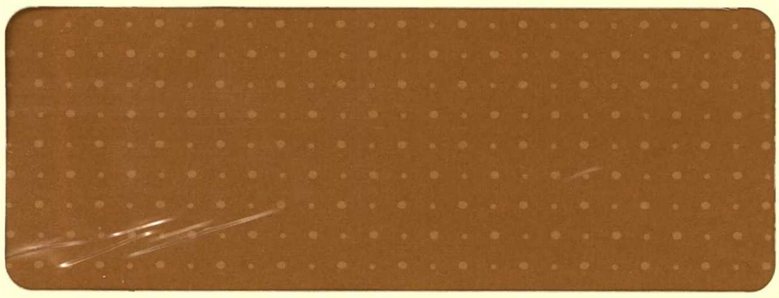
w.g. Hagen
voorzitter

w.g. Bosnjakovic
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 februari 2016

410-812.
Verzonden: 3 februari 2016

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas