

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mr. S.A. Vreeswijk - Rooth
Telefoon 5113544
E-mail: s.rooth@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/07/148
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 20 maart 2007

Onderwerp

Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan Frederikspark

Bestuurlijke context

Op 13 februari 2007 hebben wij een besluit genomen over het ontwerp bestemmingsplan . Op 22 februari en 8 maart is het plan onderwerp van bespreking geweest in de commissie Ontwikkeling. Naar aanleiding hiervan hebben wij het ontwerp bestemmingsplan op een aantal punten aangepast:

- Op de plankaart is de zichtlijn duidelijker aangegeven in die zin dat zij niet wordt onderbroken door bebouwing. Het bebouwingspercentage is daarop aangepast en gewijzigd van 45% naar 50%
- De panden Paviljoenslaan 13 en 15 krijgen een woonbestemming en de achtergevel is aangepast aan het reeds ingediende bouwplan.
- In de begripsomschrijving behorend bij de planvoorschriften is de omschrijving “seksinrichting” aangepast zodat een raamprostitutiebedrijf en een seksbioscoop zijn uitgesloten
- In de toelichting op pagina 16 wordt de laatste alinea geschrapt.(hoofdstuk 2.5 Visie op het plangebied)

B&W-besluit:

1. Het college past het ontwerp bestemmingsplan Frederikspark aan naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie Ontwikkeling
2. het college legt het ontwerp bestemmingsplan Frederikspark voor aan de Provinciale Planologische Commissie ter afronding van het wettelijk vooroverleg;
3. Het college verzoekt Gedeputeerde Staten om, op basis van het ontwerp bestemmingsplan Frederikspark, artikel 19 lid 2 WRO te mogen toepassen in het plangebied;
4. het college legt, na afronding van het wettelijk vooroverleg, het ontwerp bestemmingsplan Frederikspark ter inzage;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties
6. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant.

ontwerp bestemmingsplan Frederikspark

toelichting

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

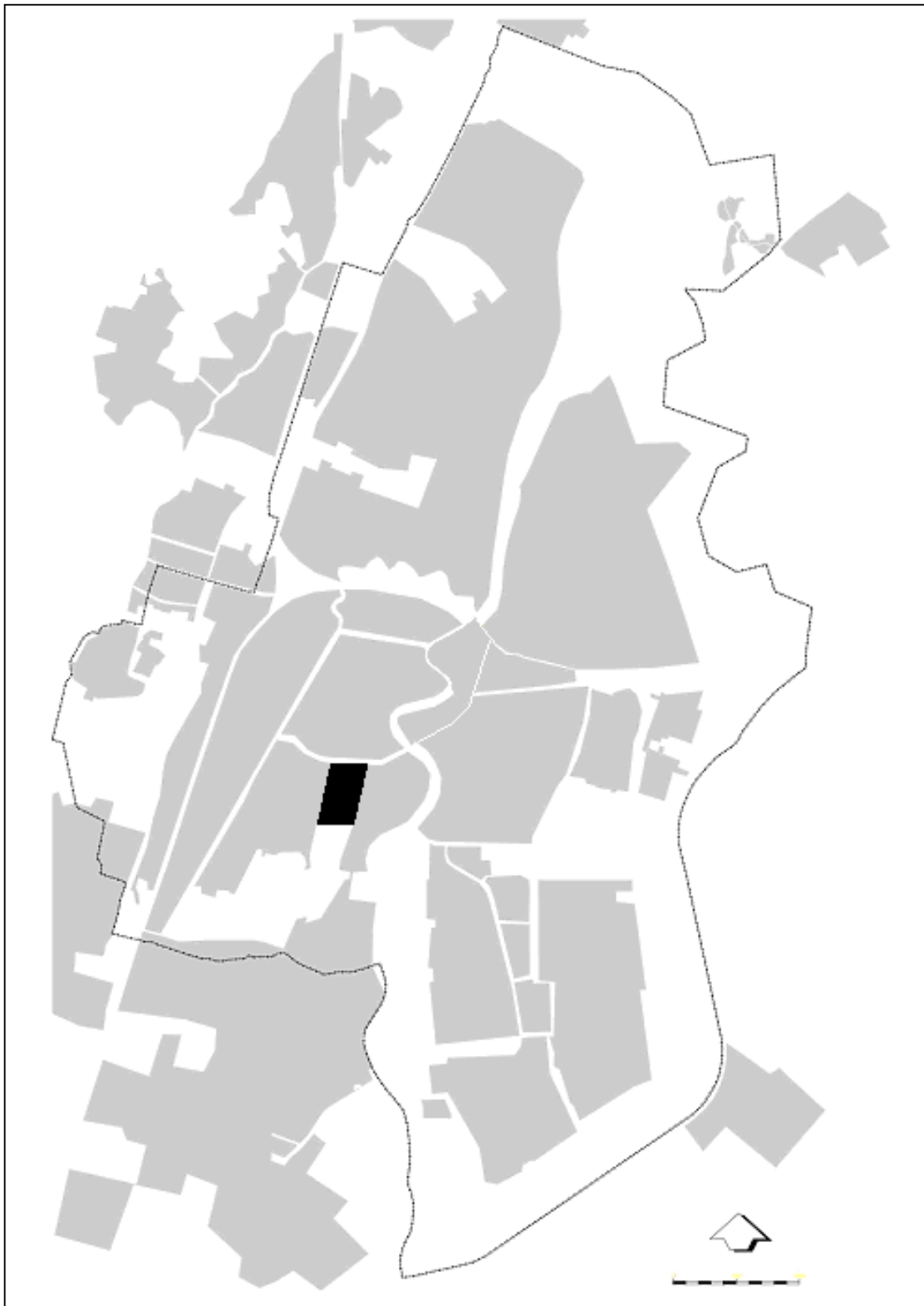
Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
2007

1	INLEIDING	3
1.1	Begrenzing van het plangebied.....	3
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan.....	3
1.3	Doel en planvorm.....	3
1.4	Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen.....	4
1.5	Planproces.....	4
1.6	Opzet van de toelichting; leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES	6
2.1	Rijks- en provinciaal beleid	6
2.2	Structuurplan Haarlem 2020.....	7
2.3	Korte historische schets	8
2.3	Monumenten, cultuur historische waarden en beschermd stadsgezicht	11
2.4	Stedenbouwkundige structuur.....	15
2.5	Visie op het plangebied.....	15
2.6	Wonen.....	16
2.7	Bedrijven en voorzieningen	17
2.8	Verkeer	20
2.9	Natuur, groen, recreatie en speelvoorzieningen.....	21
2.10	Water en watertoets	23
2.11	Milieuonderzoek	25
	<i>Bodemkwaliteit</i>	25
	<i>Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer</i>	26
	<i>Bedrijven en hinder</i>	26
	<i>Luchtkwaliteit</i>	27
	<i>Duurzaamheid</i>	28
	<i>Luchthavenindelingbesluit</i>	28
3	PLANBESCHRIJVING.....	30
3.1	Stedenbouwkundige beschrijving	31
3.2	Juridische planopzet.....	31
	<i>Bestemming Woondoeleinden (artikel 6 van de Voorschriften)</i>	32
	<i>Bestemming Kantoren (artikel 7 van de Voorschriften)</i>	32
	<i>Bestemming Kantoren en Woondoeleinden (artikel 8 van de Voorschriften)</i>	32
	<i>Bestemming Gemengde doeleinden A (artikel 9 van de Voorschriften)</i>	32
	<i>Bestemming Hotel (artikel 10 van de Voorschriften)</i>	32
	<i>Bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 11 van de Voorschriften)</i>	32
	<i>Bestemmingen Erf 1 en Erf 2 (artikelen 12 en 13 van de Voorschriften)</i>	32
	<i>Bestemmingen Tuin 1 en Tuin 2 (artikelen 14 en 15 van de Voorschriften)</i>	33
	<i>Bestemming Groenvoorzieningen (artikel 16 van de Voorschriften)</i>	33
	<i>Dubbelbestemming Monumentale Boom (artikel 17 van de Voorschriften)</i>	33
	<i>Bestemming Verkeersdoeleinden (artikel 18 van de Voorschriften)</i>	33
	<i>Bestemming Water (artikel 19 van de Voorschriften)</i>	34
	<i>Bestemming Autoboxen/ bergingen (artikel 20 van de Voorschriften)</i>	34
	<i>Dubbelbestemming Ondergrondse parkeergarages P1/P2 (artikel 21 van de Voorschriften)</i>	34
3.3	Hoofdopzet plankaart.....	34

4	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID.....	36
4.1	Resultaten participatie.....	36
4.2	Resultaten inspraak.....	36
4.3	Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.....	36
4.4	Economische uitvoerbaarheid.....	36
4.5	Handhaving.....	36

BIJLAGEN

Bijlage 1	Documentenlijst
Bijlage 2	Methodiek waarderingskaart
Bijlage 3	Milieuonderzoek
Bijlage 4	Wateradvies
Bijlage 5	Deelnemers wettelijk vooroverleg
Bijlage 6	Inspraakplan
Bijlage 7	Inspraakreacties
Bijlage 8	Verwerking inspraakreacties
Bijlage 9	Artikel 10 reacties
Bijlage 10	Verwerking artikel 10 reacties



Figuur 1

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Frederikspark” ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 14,7 ha. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Gasthuissingel, aan de oostzijde door de Kleine Houtweg, aan de zuidzijde door de Paviljoenslaan en aan de westzijde door de Dreef en het Houtplein (zie fig.1).

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Frederikspark zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er is een verouderd bestemmingsplan van kracht.
2. Planologisch wordt er ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van het provinciehuis (§2.5).
3. Het hele plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. De beschermende werking van het “beschermd stadsgezicht” wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daartoe is de waarderingskaart bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Frederikspark bestaat uit een plankaart, waarderingskaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de voorschriften. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Frederikspark is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De plankaart en de planvoorschriften zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet versturende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied valt het vigerende bestemmingsplan Frederikspark-Houtplein. Voor een klein deel geldt "B12". Voor de overige gebieden binnen het plangebied geldt geen bestemmingsplan. Hier zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de Haarlemse Bouwverordening van kracht.

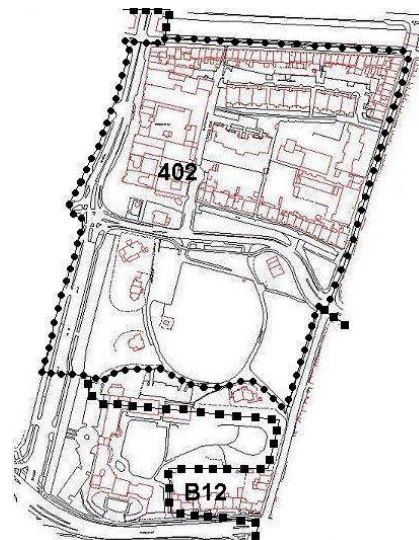


Fig. 2 Vigerende bestemmingsplannen

Tabel 1

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
B12		24-8-1938 (nr. 14)	2-11-1938 (nr. 108)
402	Frederikspark/ Houtplein	15-01-1986 (nr. 19)	20-01-1987 (nr. 273)

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van 'beschermd stadsgezicht' is in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daartoe is in de toelichting een beschrijving van de beeldkwaliteit opgenomen.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Frederikspark doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. De planning is dat hiermee in najaar 2005 wordt gestart, door het plan aan te bieden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Als het college met het plan instemt wordt het voorontwerp bestemmingsplan Frederikspark vrijgegeven voor inspraak voor burgers en het plan gedurende 6 weken ter visie te leggen. Tijdens deze periode wordt een informatieavond georganiseerd, waar het plan wordt toegelicht. Tegelijk met de inspraak wordt gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 5).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan Frederikspark. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt vanaf dan ontwerp bestemmingsplan Frederikspark genoemd en, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt hij het bestemmingsplan Frederikspark officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat de resultaten van diverse onderzoeken en analyses van het plangebied, overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dat hoofdstuk wordt een beschrijving van de huidige situatie en gewenste toekomstige ontwikkelingen van de verschillende voorkomende functies, zoals wonen, bedrijvigheid en diverse voorzieningen.
- In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de visie en de onderzoeken die in hoofdstuk 2 zijn

beschreven vertaald zijn naar juridische regels.

- Hoofdstuk 4 is gereserveerd voor de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerp bestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan en handhaving.
- In de bijlagen zijn opgenomen de documentenlijst, de methodiek waarderingskaart, het milieuonderzoek, het wateradvies, de lijst met de deelnemers wettelijk vooroverleg en het inspraakplan, de inspraak- en artikel 10 reacties en de verwerking daarvan.

2 BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige structuur van het plangebied Frederikspark en de diverse aanwezige functies. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten. Aansluitend daarop worden per functie de gewenste, toekomstige ontwikkelingen en de verschillende ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden besproken. Hierbij zijn de beleidslijnen uit andere gemeentelijke nota's, voor zover relevant, betrokken (zie bijlage 1). Aan het eind van dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten (bodemkwaliteit en invloed van verkeerswegen en bedrijven). In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van deze analyse vertaald in uitgangspunten voor de juridische bestemmingsopzet van het plan.

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Frederikspark is dat de gronden en de bestaande bebouwing in principe conform het huidige gebruik bestemd zullen worden, mits dit gebruik wenselijk is binnen de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het is van belang om voor de bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, die mogelijkheden biedt voor het voortzetten van wenselijke functies, met in achtneming van de effecten van voortzetting en uitbreiding van die functies op de omgeving. Hierbij dient dus rekening gehouden te worden met ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen (zoals behoeften ten aanzien van het verbouwen en gebruik van woningen of andere functies in de komende planperiode).

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

De Nota Ruimte(2006)

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk zal worden gericht op vier algemene doelen:

- De versterking van de internationale concurrentiepositie;
- Het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Het borgen van de veiligheid.

Het bestemmingsplan Frederikspark beoogt de stedenbouwkundige waarden in het plangebied te beschermen en sluit daarmee aan bij het derde doel uit deze nota.

Voorts wordt in de Nota Ruimte bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Tevens dient bij de bundeling van verstedelijking optimaal te worden aangesloten op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding (1999). Deze nota vormt tevens de basis voor de watertoets die het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 12,c Bro 1985) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft (zie §2.10).

De Nota Mobiliteit

De beleidsdoeleinden van deze nota zijn samengevat:

- Het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;

- Het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- Het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Deze nota bevat ook beleid met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid voor de decentrale overheden en is daarom in dit kader van belang.

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is eveneens een uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Dit streekplan beoogt een aangenaam leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is. Hiervoor wordt het compacte-stadbeleid gehanteerd, dat wil zeggen dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Om gemeente te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert men rode contouren. De rode contour ligt langs de bestaande verstedelijkte contour van Haarlem. Uitbreidingen buiten stedelijk gebied zijn daardoor voor Haarlem moeilijk.

2.2 Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Het bestemmingsplangebied Frederikspark bevat op de structuurplankaart 7 aanduidingen.

Dit zijn:

- Centrum-stedelijk gebied (Gasthuissingel tot en met Frederikspark)
- Woongebied/ functiemenging in woonwijk (Gasthuissingel tot en met Frederikspark)
- Versterken relatie binnenstad - De Hout (Houtplein/ Dreef)
- Groen (Frederikspark tot Paviljoenslaan)
- Woonwerk-as (Paviljoenslaan)
- Parkeergarage (Houtplein)
- Stamlijn bus (Frederikspark-Houtplein)

Het centrum-stedelijk gebied is bij uitstek multifunctioneel. Functiemenging wordt hier gestimuleerd.



Het woongebied/ functiemenging in woonwijk is op de plankaart ingetekend in de ring rondom de binnenstad waar meer functiemenging beoogd wordt. Het gaat om het toevoegen van kleine voorzieningen en passende, kleinschalige vormen van werkgelegenheid. Belangrijkste doelstelling is een effectiever gebruik van de ruimte en bevordering van leefbaarheid en levendigheid in die wijken.

Het versterken van de relatie van de binnenstad met de Haarlemmerhout is onderdeel van de 'vergroete binnenstad'. Acties hiertoe liggen in de opzet van duidelijke en aantrekkelijke langzaam verkeersverbindingen, een verzorgde openbare ruimte in het tussengebied en mogelijk meer 'trekkende' gebruiksfuncties grenzend aan het park (bijv. parkcafé, museum).

Het gebiedstype groen heeft een groen en niet of beperkt bebouwd karakter als hoofdkenmerk. Het Frederikspark en de tuin van het paviljoen zijn als stadspark als zodanig aangeduid. De rol van *woonwerk-assen* wordt in het plangebied vervuld door de Paviljoenslaan. De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel worden gekenmerkt als geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter.

2.3 Korte historische schets

De geschiedschrijving van het ontstaan van de stad Haarlem heeft zich over het algemeen beperkt tot de oude stadskern. Over het buitengebied is van deze vroege periode weinig bekend. Zo ook met betrekking tot het bestemmingsplangebied Frederikspark, dat bekend stond als de Baan.

De Baan wordt voor het eerst vermeld in de rekening van de grafelijke houtvester in 1346-1347. De hertog Albrecht van Beieren schonk dit stuk land in 1390 aan de Haarlemmers als speelveld 'tot ewighen dagen'. Van dit speelveld resteert het Frederikspark en de groenstrook langs de Baan. Ondanks deze gemeenschappelijke historie valt het plangebied duidelijk uiteen in twee gebieden: het Frederikspark en het gebied tussen de Gasthuissingel en de Baan.

Frederikspark

Het Frederikspark, ontstaan in 1836 naar ontwerp van J.D. Zocher, is bekend als het oudste villapark van Haarlem. Het openbare en groene karakter heeft echter een al veel langere voorgeschiedenis die teruggaat tot de 14^{de} eeuw. Het open veld stond toen bekend als de Baan en werd gebruikt als openbaar speelveld. In de 17^{de} eeuw ontstond er bebouwing in het zuid-oostelijk deel van de Baan. Er waren een groot aantal kleine percelen met woningen, maar ook theehuisjes en theekoepels die in gebruik waren bij bewoners van de stad. In de 18^{de} eeuw werd de Baan omringd door allerlei buitens, maar het grootste deel, het latere Frederikspark, hield zijn recreatieve functie.

In 1769 verwierf de Amsterdamse bankier Henri Hope een omvangrijk stuk grond met opstallen in dit gebied. Daarop liet hij in 1786-1788 een riante buitenplaats bouwen, bekend als de hofstede Welgelegen. In 1808 werd de hofstede verkocht aan Lodewijk Napoleon die het de naam Paviljoen Welgelegen gaf. Een jaar later kreeg tuinarchitect J.D. Zocher sr. opdracht een ontwerp te maken voor een groot park rondom het Paviljoen. Na de vlucht van Lodewijk Napoleon werden de plannen in vereenvoudigde vorm uitgevoerd. Het noordelijk deel van het park stond vanaf 1813 ook bekend als Princessetuin. De definitieve naam Frederikspark dateert uit 1847.

In 1831 werd het park overgedragen aan de stad Haarlem en werd het opengesteld voor het publiek. Besloten werd een terrein in het midden van het park te omheinen zodat het als weiland verhuurd zou kunnen worden. Het karakteristieke eivormige terrein dat bekend zou worden als "de Koekamp" is zodoende ontstaan. De plannen voor deze wijziging werden gemaakt door J.D. Zocher jr, die duidelijk liet inspireren door het ontwerp dat zijn vader bijna 25 eerder maakte.

Naar aanleiding van een bouwplan elders in de stad ontstond langzamerhand het idee om de Koekamp en de Princessetuin te gaan bebouwen. De toenmalige “opzichter over de stedelijke werken en gebouwen¹” J.E. van Arend maakte in 1862 twee ontwerpen voor een nieuw park met daarin ruimte voor een aantal villa’s. Tot uitvoering kwam het echter niet. J.D. Zocher had namelijk kennis genomen van de plannen en wist de gemeenteraad te overtuigen dat het beter was om Zocher zelf (kosteloos!) een plan te laten maken om bebouwing in te passen in het park. In het plan Arend had de bestaande tuin gesloopt moeten worden en was het plan formeler dan het ontwerp van Zocher. Op ruime kavels projecteerde Zocher losjes een achttal villa’s rondom een ovaalvormig veld.

Tussen 1864 en 1880 werden zeven villa’s gebouwd. Voor de kavel op het centrale veld is evenwel nooit belangstelling getoond. Hoewel bepaald was dat de plannen vooraf door Zocher werden bekeken heeft hij verder geen echte bemoeienis gehad met de ontwerpen. De villa’s zijn verschillend, maar vertonen niettemin een sterke samenhang. Karakteristiek is de opbouw met twee lagen onder een flauwe kap, de toepassing van pleisterwerk en de eclectische stijl waarin ze zijn uitgevoerd.

Het eerste grote plan dat geheel afweek van het plan van Zocher was het ‘Brongebouw’. Dit kuuroord naar ontwerp van de Haarlemse architecten J.A.G. van der Steur en D.E.L. van den Arend werd in 1894-95 gebouwd. Het gebouw in de stijl van de Hollandse renaissance was gesitueerd op het ovale middenterrein. Het kuuroord functioneerde echter niet naar verwachting. In 1932 besloot de gemeenteraad tot sloop ten behoeve van de situering van een zwembad. Datzelfde jaar werden de eerste plannen voor het nieuwe zwembad ingediend door de architecten J.J. Verspoor en M.J. Muylaert.

Deze architecten hadden moeite met de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw in het park. Het plan werd derhalve afgewezen door de schoonheidscommissie. Nadat J.B. van Loghem als adviseur werd aangetrokken werden de definitieve plannen gemaakt. In de literatuur wordt het Sportfondsenbad positief gewaardeerd als een goed voorbeeld van Nieuwe-Zakelijkheids-Architectuur van de hand van Van Loghem. De situering in het park was echter zeer ongelukkig. Het zwembad met zijn benodigde buitenvoorzieningen was nadrukkelijk aanwezig in de centrale ruimte zodat er van het park slechts een brede, min of meer verstopt liggende, groene rand resteerde. In de loop der jaren is het zwembadgebouw sterk gewijzigd. Uiteindelijk is het gesloopt.

In de loop der tijd is het karakter door verscheidene invloeden onderhevig geweest. Ooit was aan de noordzijde van het park een tramtracé gesitueerd. De aanleg hiervan heeft een aanzienlijke invloed gehad op de beeldkwaliteit en structuur van het park. Toen de tram uit Haarlem verdween werd het tramtracé omgevormd tot weg. In feite behoorde het stukje groen tussen het Frederikspark en de Baan dus ook tot het Frederikspark.

Naast het aanleggen van de weg aan de noordzijde van het park werd in de jaren dertig de villa Frederikspark 2 gebouwd. Het ontwerp, dat in plaats kwam van negentiende eeuwse villa, heeft een afwijkend karakter ten aanzien van de andere villa’s in het park. Tenslotte heeft de uitbreiding van het Provinciehuis in de jaren zestig, waarbij ook de villa op nummer 8 werd gesloopt, de relatie tussen griffietuin en Frederikspark onderbroken.

In 1990 werd de binnenstad en de omgeving van de Haarlemmerhout aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Tevens werd in 2000 het Frederikspark aangewezen tot rijksmonument. In 2005 is begonnen met de renovatie van het park en wordt een aantal van de oorspronkelijke karakteristieken hersteld.

¹ Dit is de voorloper van de functie stadsarchitect

Tussen Gasthuissingel en de Baan

Het gebied tussen de Gasthuissingel, de Kleine Houtweg, de Baan en het Houtplein stond vroeger bekend als 'De Baan'. Het gebied, net buiten de Grote Houtpoort gelegen, heeft een geheel eigen karakter.

Het was er groen met veel tuinen en theetuintjes (kleine zomerverblijven). Ook de bedrijvigheid die er in de loop der tijd ontstond had een groen karakter. Dit betrof kwekerijen en bloemisterijen. Deze handel van met name bloembollen ontstond in de 17^{de} eeuw en concentreerde zich in Haarlem ten zuiden de stadsgracht. Daar waren diverse bloemisterijen met bijbehorende bollenschuren, kassen, etc. De grootste in dit gebied was de bloemenkweker Polman Mooij, die zijn luxe woonhuis aan de Kleine Houtweg liet bouwen.

De plek met de meeste dynamiek in dit gebied is het Houtplein. Tot 1953 kortweg Plein genoemd. Net buiten de stadspoort gelegen was het de eerste pleisterplaats buiten de stad. Er waren allerlei herbergen, wagenmakerijen en stalhouderijen te vinden. Een tekening uit de 18^{de} eeuw laat monumentale bomen zien met daartussen stenen paaltjes waar de paarden tijdens de paardenmarkten aangebonden konden worden.

Vermaak was hier onder andere te vinden in de schouwburg "Leerzaam Vermaak" die hier van 1779 tot 1879 gevestigd was en die ook wel bekend stond als de "Schouwburg buiten de Houtbarrière". In de loop van de 19^{de} eeuw werd het karakter steeds minder landelijk, de grote bomen verdwenen en er ontstonden gesloten gevelwanden.

Niet alleen het Houtplein, maar ook de Gasthuissingel werd direct beïnvloed door de aanwezigheid van de Grote Houtpoort². In de 18^{de} eeuw werd deze ook wel Wagenmakerspoort genoemd. In het eerste gedeelte van de Gasthuissingel konden de paarden gedrenkt worden in het paardewed. Er waren vele stalhouders in de buurt. Zowel aan het Houtplein, de Gasthuissingel als in de Wagenmakerslaan.

De Wagenmakerslaan ontleent zijn naam aan de aanwezigheid van de wagenmakers destijds, die daar net als de stalhouderijen veel voorkwamen. Een uitgelezen plaats naast de stadspoort met de vele rijtuigen die er doorheen moesten. De straat bestaat nog steeds, maar de loop ervan is gewijzigd. Oorspronkelijk liep de laan van de Gasthuissingel met een knik naar het Houtplein, maar in 1990 werd de Wagenmakerslaan een rechte weg van de Gasthuissingel naar de Baan. De Baanlaan, die niet meer bestaat, liep oorspronkelijk van de Baan naar de Gasthuissingel. Dwars door het laantje werd in 1928 een groot gebouw neergezet, de Coöperatieve Haarlemsche Groenten en Bloembollenveiling. Dit grote gebouw heeft later diverse functies gehad.

Een ander intrigerend verdwenen gebouw is de badinrichting aan de Gasthuissingel. Deze zogenaamde Haarlemsche Badinrichting werd opgericht in 1865 en bood omwonenden de gelegenheid tot het nemen van warme baden. In 1896 werd het badhuis ingrijpend verbouwd tot een dubbel woonhuis. Ook aan de singel ontstonden meer gesloten gevelwanden. De plek van de bollenschuren werden ingenomen door statige herenhuizen.

Tot in de 20^{ste} eeuw bleef het dynamische karakter van logementen en paarden rond het Houtplein, vertaald naar de moderne tijd, bestaan. Het werd een plek voor diverse cafés, een bioscoop en auto- en taxibedrijven.

Het verkeer werd op deze belangrijke zuidelijke toegang tot Haarlem dominantier. Diverse verkeersaanpassingen waren het gevolg. In Haarlem verscheen in 1878 de eerste tram. Het Houtplein kreeg een belangrijke halte. De laatste tram reed in 1949.

Begin jaren tachtig van de 20^{ste} eeuw was er weinig over van het bruisende Houtplein. De bioscoop Lido evenals het hotel Van Aken werden gesloten en de autobedrijven verdwenen. Besloten werd tot een rigoureuze aanpak. Eind jaren tachtig werd bijna de hele gevelwand van het Houtplein vervangen werd door nieuwbouw. Van de N.V. Amsterdamsche Rijtuigmaatschappij, die gevestigd was aan het Houtplein 21, is de gevelsteen in de nieuwbouw herplaatst. In de periode 1990-1995 is de woonbebouwing aan de Zadelmakerslaan en Wagenmakerslaan toegevoegd.

² De Grote Houtpoort werd in 1873 afgebroken.

2.3 Monumenten, cultuur historische waarden en beschermd stadsgezicht

monumenten

Het bestemmingsplan Frederikspark ligt binnen het beschermde stadsgezicht van Haarlem. Het park is sinds het voorjaar 2000 rijksmonument. Het park is een van de oudste villaparken van Nederland. Tevens is het enige stads- en villapark van Zocher in Haarlem. Het deel van de bebouwing heeft de status van rijksmonument of beeldbepalend pand (zie tabel 2). De villa's worden gekenmerkt door twee bouwlagen en een kap en zijn over het algemeen uitgevoerd in een sobere architectuur met rechte gootlijsten en zadeldak. Het merendeel van de villa's is gepleisterd.

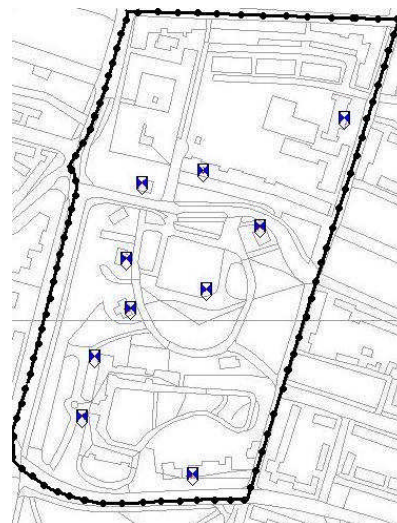


Fig. 4

Tabel 2

	Straat en huisnummer	Type bouwwerk, bijzonderheden	Status
1.	Frederikspark	Park	Rijksmonument
2.	Frederikspark 1	19 ^e eeuwse gepleisterd woonhuis	Rijksmonument
3.	Frederikspark 3-5-5a	19 ^e eeuwse gepleisterde dubbele villa met zadeldak	Rijksmonument
4.	Frederikspark 4	villa, sobere architectuur	Rijksmonument
5.	Frederikspark 6	villa, sobere architectuur	Rijksmonument
6.	Frederikspark 10-12	dubbele 19 ^e eeuwse villa	Beeldbepalend pand
7.	Dreef 1	18 ^e eeuwse huis met dubbel zadeldak	Rijksmonument
8.	Dreef 3	18 ^e eeuwse paviljoen naar ontwerp van J.B. Dubois	Rijksmonument
9.	Baan 19		Rijksmonument
10.	Kleine Houtweg 18		Rijksmonument
11.	Paviljoenslaan 5	19 ^e eeuwse villa, naar ontwerp van architect J Wolbers	Rijksmonument

Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de bestemmingsplankaart voorzien van de aanduiding “Monument”. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde; de bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel is bij het bestemmen van de betreffende panden en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) zijn zoveel mogelijk vastgelegd.

Cultuurhistorische waarden

In deze paragraaf worden de cultuurhistorische waarden van het bestemmingsplangebied Frederikspark omschreven. Eerst worden de archeologische waarden omschreven en vervolgens de bouwkundige waarden.

Archeologische waarden

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar later ontstonden strandwallen.

Hierop vond duinvorming plaats waarna zich zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd. Zo ook op de plek waar de nederzetting Harulahem (later Haarlem) ontstond in de Karolingische tijd.

De nederzetting lag aan belangrijke noord-zuid verbindingen, zoals de rivier het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg. Vanaf 1100 en voornamelijk in de periode 1200 tot 1300 groeide de prestedelijke nederzetting Haarlem snel. In 1245 kreeg Haarlem stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Van tijd tot tijd komen ze bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 5600 jaar bewoningsgeschiedenis.

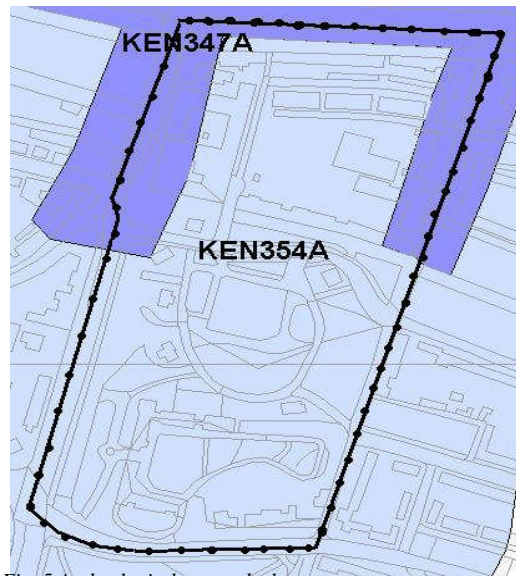


Fig. 5 Archeologische waardenkaart
Bron: CHW Noord-Holland

Uit de door de provincie Noord-Holland opgestelde Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat het gehele bestemmingsplangebied Frederikspark beschouwd wordt als een archeologisch waardevol gebied. Een flink deel van het gebied ligt op de strandwal van Haarlem (ca. 5.000 jaar geleden ontstaan) of op de westflank van deze strandwal. Dit betekent dat hier in potentie sporen van menselijke aanwezigheid gedurende de prehistorie aangetroffen kunnen worden.

De archeologische waarde bestaat uit te verwachten aanwezigheid, onder het maaiveld, van oudheidkundige resten, archeologische sporen en bodemvondsten. Samen bevatten zij een veelheid aan oudheidkundige informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de gemeente Haarlem.

De begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied (met CHW-code KEN354A en een klein deel in KEN457A) is vastgesteld door de stadsarcheoloog van de gemeente Haarlem en overgenomen door de provincie Noord-Holland. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Bodemroerende activiteiten in dit gebied zijn slechts toegestaan nadat de voor dit soort gebieden wettelijk verplichte archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

Op basis van nieuwe wetgeving op het gebied van archeologie (2005) kan archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld. Deze nieuwe wetgeving vloeit voort uit het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, ofwel het verdrag van Valetta. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992.

Uitgangspunten van het verdrag van Valetta zijn dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven, archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten wordt meegewogen en dat degenen die de bodem verstoren het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

Overheden dienen zich nu reeds aan deze nieuwe wetgeving te houden.

Bouwkundige waarden

Uit de Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat het plangebied bouwkundig zeer hoog gewaardeerd wordt. Het betreffende gebied is aangeduid als KEN001B.

Omschrijving KEN001B

Cultuurhistorische typering: Stadsgezicht

Cultuurhistorische Hoofdtypeping: Historisch stedenbouwkundige structuur

Cultuurhistorische eenheid: -

Periode van Ontstaan: Omstreeks 13e eeuw

Huidig voorkomen: Oude stadskern/binnenstad

Waardering: Zeer hoge waarde

Motivering: Rijksbeschermd stadsgezicht

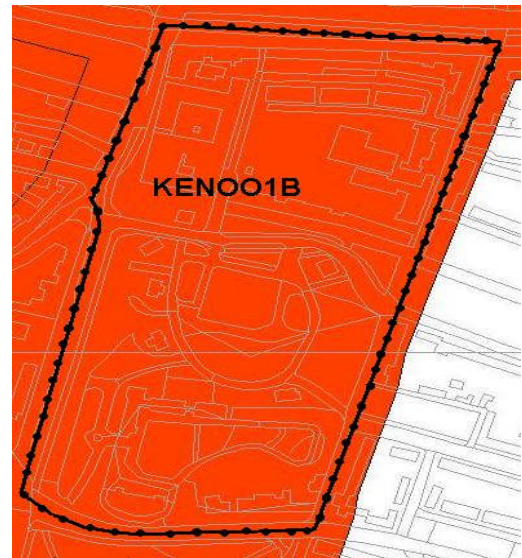


Fig.6 Bouwkundige waardenkaart

Bron: CHW Noord-Holland

Aanwijzing beschermd stadsgezicht en Waarderingskaart beschermd stadsgezicht

Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). Het gehele plangebied Frederikspark ligt binnen het gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan. Ook is een Waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgenomen als onderdeel van de bestemmingsplanvoorschriften.

Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningstelsel in werking getreden. Daarin worden onderscheiden reguliere vergunningsplichtige bouwwerken, licht vergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken. Echter, binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. Al de werkzaamheden die normaal gesproken vergunningsvrij zijn, zijn binnen het beschermd stadsgezicht licht vergunningsplichtig.

Waarderingskaart beschermd stadsgezicht

Op de Waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn door bureau Specifieke Taken, bureau Ruimtelijk Ontwerp en bureau Ruimtelijk Cultuur Historische Plannen van de gemeente Haarlem alle panden in het plangebied Heiliglanden/ De Kamp gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw en ensembles & seriebouw. De drie orden geven de te behouden onderdelen van het stadsbeeld aan. De Waarderingskaart beschermd stadsgezicht heeft tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het Frederikspark over de waarde van het Beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

Orde 1 zijn gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk Monumentenverordening.

Orde 2 betreft gebouwen (ook bruggen) die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/ of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. Het gaat hierbij om panden van voor 1950. Sloop van deze panden is ongewenst. Een vergunning hiervoor wordt in beginsel geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen kan sloop van deze gebouwen aan de orde zijn. (zie bijlage 3 voor toelichting waardering orde 2)

Orde 3 omvat bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun wisselende architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/ of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Vervanging van deze bebouwing is in principe mogelijk. In de voorschriften en plankaart zijn voorwaarden opgenomen waaraan het volume en het uiterlijk van de nieuwbouw moet voldoen. Evenals de bestaande bebouwing dient de nieuwbouw te passen in de gevelwand.

Bij de nieuwbouw aanduiding gaat het om gebouwen van na 1950. Deze zijn niet gewaardeerd. Voor deze gebouwen zijn geen bijzondere regels opgenomen.

Ensembles en seriebouw worden eveneens aangegeven op de kaart. Dit betreft panden die in één bouwstroom zijn neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, wordt dat een ensemble genoemd. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd is seriebouw.

Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Idem in geval van wijziging aan de gevel.

2.4 Stedenbouwkundige structuur

Het bestemmingsplangebied Frederikspark behoort voor een deel bij de binnenstad van Haarlem. Het is tevens de overgang van de binnenstad naar de Haarlemmerhout. De ruimtelijke opbouw van het bestemmingsplangebied valt uiteen in twee delen: het vrij intensief bebouwde gebied gelegen ten noorden van de Baan en het open gebied ten zuiden van de Baan.

Het gebied ten noorden van de Baan vertoont in zijn aaneengesloten randbebouwing een karakteristiek die mede door de schaal veelal verwantschap heeft met die van de binnenstad. De panden aan de Gasthuissingel, Kleine Houtweg, Baan, Frederikspark en Paviljoenslaan hebben veelal twee lagen en een kap. In het binnengebied is in de jaren negentig gestapelde woonbebouwing toegevoegd. Door de aanwezigheid van de tuinen en de vijver heeft het gebied een groene uitstraling.

Het Houtplein is door de jaren heen een belangrijk verkeerspunt geweest. Het bevat de zuidelijke entree naar de binnenstad van Haarlem. Het Houtpleincomplex is daarin een opvallende verschijning. Qua maatvoering en uiterlijk vertoont het geen relatie met de oorspronkelijke bebouwing. Het bevat een doorgang naar de Wagenmakerslaan. In het midden van het complex is een open plein (Wielmakershof).

Ruimtelijk functioneel herbergt het deel tussen Gasthuissingel en Baan diverse functies. Langs Gasthuissingel, Baan, Zadelmakerslaan, en Wagenmakerslaan wordt overwegend gewoond. Weliswaar wordt het wonen afgewisseld door een andere functie zoals een kapper of kantoor. Kleine Houtweg en Houtplein bevatten veelal maatschappelijk functies, waarbinnen het provinciaal bestuur een groot aandeel betreft. Het Houtplein bevat als zuidelijke entree naar de binnenstad ook functies als detailhandel en horeca.

Ten zuiden van de Baan wordt het plangebied meer open van structuur. Het Houtplein vormt samen met het Frederikspark en de Dreef een overgang naar de Haarlemmerhout. Bij het ontwerp van het villapark stond het parkachtige karakter voorop. Het park heeft een open karakter met verschillende parkgedeelten omlijst door de gesloten straatwanden. De villa's in het park dienen als aanvulling en verfraaiing van het park. Bij de laatste renovatie van het park is getracht de oorspronkelijke padenstructuur, zoals om het ei-vormig koekamp, zoveel mogelijk te respecteren.

De Dreef heeft door de brede opzet, klinkerbestrating en boombeplanting een boulevardachtige uitstraling. Ook is in deze setting de provinciale griffie gesitueerd. Het paviljoen Welgelegen kijkt daarbij majestueus uit over het Vlooienveld en hertenkamp. De Paviljoenslaan wordt naar het oosten begeleid door villa bebouwing. Deze villabebouwing, de bebouwing aan de Kleine Houtweg en het Paviljoen omsluiten de open binnentuin. Aan de noordzijde wordt de tuin door de 20^e eeuwse toevoeging aan de kantoorvleugel van het paviljoen van het Frederikspark gescheiden. Daar de Griffietuin wel zichtbaar is draagt het bij aan de groenbeleving van het bestemmingsplangebied.

Naast de kenmerkende groenfunctie die het gebied ten zuiden van de Baan heeft bevatten de meeste panden een kantoorfunctie. De kantoren zijn voor een deel in eigendom en in gebruik van de provinciale overheid. Desalniettemin wordt ook in een aantal villa's in het Frederikspark gewoond en bevatte één villa een restaurant. Zodoende vindt functiemenging ook in het Frederikspark plaats.

2.5 Visie op het plangebied

Voor het plangebied Frederikspark is een beknopte visie wenselijk. De visie vormt de basis voor de diverse regelingen in het bestemmingsplan Frederikspark. Onderlegger voor deze

visie vormt het beschermd stadsgezicht. In hoofdstuk 3 wordt deze bestemmingsregeling puntsgewijs toegelicht.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan Frederikspark is het handhaven van de bestaande situatie. Dit impliceert dat het bestemmingsplan voornamelijk consoliderend van opzet is. Uitzondering hierop is de vervangende nieuwbouw van het provinciehuis langs Dreef en Frederikspark. Zoals beschreven in de de korte historische schets (hoofdstuk 2.3) heeft de uitbreiding van het Provinciehuis in de jaren '60, waarbij ook de villa op nr. 8 werd gesloopt de relatie tussen griffietuin en Frederikspark ernstig verstoord. Het bestemmingsplan gaat hier op in door een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken waarbij de genoemde verstorende wand vervangen wordt. De wens om de relatie tussen Frederikspark en Griffietuin te versterken is de aanleiding geweest om ontwerpvrijheid te geven met betrekking tot het positioneren van eventuele nieuwe bouwvolumes. Dit is gedaan door een vlak aan te geven waarbinnen mag worden gebouwd met dien verstande dat er aan die bebouwing een maximale hoogte, een maximaal totaal vloeroppervlak en een maximaal percentage bebouwing op het bouwvlak is aangegeven. Daarnaast is via een aanduiding op de kaart aangegeven dat er een zichtrelatie moet ontstaan tussen de "oksel" van het paviljoen en het Frederikspark.

Met betrekking tot de Dreef ligt de situatie genuanceerder. Behoud van de bestaande rooilijn (structuurbepalende bebouwingsgrens) is daar uitgangspunt.

2.6 Wonen

Het plangebied Frederikspark heeft een veelzijdig gebouwenbestand. Langs de Gasthuissingel, Kleine Houtweg en Baan zijn veelal herenhuizen gesitueerd. Gestapelde woningbouw is te vinden tussen Gasthuissingel en Baan. Het Frederikspark bevat villa's. De panden zijn in particulier eigendom en woningcorporatiebezit komt niet in het bestemmingsplangebied voor.

Statistische gegevens

De woningvoorraad in het plangebied bedraagt circa 184 woningen. Het aantal inwoners in het gebied Frederikspark bedraagt 382. De gemiddelde woningbezetting komt op circa 2,08 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,21 personen per woning)

Tabel 3 Leeftijdsopbouw per 1 januari 2005

	Frederikspark		Haarlem	
	Absoluut	Percentage	Absoluut	Percentage
0-19	57	15,5%	31.842	21,7%
20-44	134	36,4%	55.383	37,7%
45-64	107	29,1%	37.254	25,4%
65+	70	19,0%	22.311	15,2%
Totaal	368	100,0%	146.790	100 %

Bron: afdeling O&S, gemeente Haarlem

Tabel 3 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied voor de leeftijdsgroep 20-44 vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Het bestemmingsplangebied bevat minder personen in de leeftijdsgroep 0-19 (15,5% versus 21,7%) en meer personen in de leeftijdscategorie 45-64 (29,1% versus 25,4%).

Uitbreiding van de woning

Bij bestaande woningen neemt in den regel de wens tot veranderingen in en aan de woning bij de zittende bewoner of een nieuwe bewoner toe naarmate de woning ouder wordt. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken

van de woning, dan wel een grotere berging/ garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor uitbreiding.

Het bestemmingsplan zal mogelijkheden bieden voor genoemde bouw wensen. Daarbij moet worden aangetekend dat de uitbreiding van de woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is vaak beperkt. Uitbreidingen aan de woning bijvoorbeeld kunnen hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen woningen in veel situaties te gering is. Daarbij spelen ook de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en welstand een rol.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Door een sterkere verwevenheid van wonen en werken kan een bijdrage worden geleverd aan het plaatselijk (m.n. dienstverlenend) voorzieningenniveau. Bovendien kan 'werken-aan-huis' een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Immers, voorkomen dient te worden dat er overlast voor het wonen ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsuitoefening aan huis wordt daarom in de voorschriften gelimiteerd: 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning, tot een maximum van 50 m², mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt. Aan huis verbonden, dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts en notaris.

2.7 Bedrijven en voorzieningen

In deze paragraaf worden eerst de aanwezige bedrijven omschreven, gevolgd door een beschrijving van de aanwezige voorzieningen.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn 6 bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben (zie tabel 4). Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekerings- kantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend. In het bestemmingsplangebied komen geen producerende bedrijfjes voor. De in tabel 4 weergegeven kantoren en dienstverlenende bedrijven zijn positief in dit bestemmingsplan bestemd, hetzij middels de bestemming Kantoren, hetzij door de bestemming Gemengde Doeleinden A.

Tabel 4 Kantoren en dienstverlenende bedrijven in bestemmingsplangebied Frederikspark

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Baan 15	Kantoor	
2.	Frederikspark 1	Makelaar	
3.	Gasthuissingel 4	Kapper	Boven begane grond wonen
4.	Houtplein 37	Uitzendbureau	Onderdeel Houtpleincomplex
5.	Houtplein 47	Bank	Onderdeel Houtpleincomplex
6.	Houtplein 7 -9	Bank	Onderdeel Houtpleincomplex

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de aan het eind van dit hoofdstuk beschreven milieuzonering (§ 2.11).

In de milieuzonering is het gebied Frederikspark/ Houtplein met name aangekenmerkt als centrumstedelijk gebied. Hierbij behoort een maximale bedrijfscategorie 3. Echter, gezien het feit dat in een deel van het gebied de woonfunctie overheerst, wordt uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfscategorie 2.

Voorzieningen

Voorzieningen betreffen detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Detailhandel

In het plangebied zijn 2 detailhandelsbedrijven gevestigd. Deze bevinden zich aan het Houtplein (zie tabel 5). Men verkoopt hier voornamelijk niet-dagelijkse goederen. Het Houtpleincomplex heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Kantoren”. Waar detailhandel is gesitueerd is de aanduiding “Detailhandel” op de plankaart opgenomen.

Tabel 5 Detailhandelsvestigingen in het bestemmingsplangebied Frederikspark

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Houtplein 21 -23	Herenmodewinkel	Onderdeel Houtpleincomplex
2.	Houtplein 25-27	Fotowinkel	Onderdeel Houtpleincomplex

Ambulante Handel

Naast de aanwezige detailhandelvoorzieningen bevat het plangebied een aantal plekken waar ambulante handel gesitueerd is. Dit betreft een bloemenkiosk op het Houtplein en een viskiosk aan het Frederikspark. Binnen de bestemmingen verkeersdoelinden is ambulante handel in dit bestemmingsplan mogelijk.

Horeca

In de buurt zijn 4 horecavoorzieningen aanwezig (zie tabel 6). Een aantal ontwikkelingen zorgen ervoor dat de horeca (**hotel – restaurant – café**) een nadere specificatie behoeft. Ten eerste bevat de bestemming horeca een ruime definitie. Hierdoor kunnen in bepaalde gebieden diverse horeca zich vestigen. Horeca met langere openingstijden kan leiden tot overlast. Om dit te ondervangen wordt in dit bestemmingsplan de horeca aangeduid met horeca 1, horeca 2 of horeca 3 (H1, H2 of H3). Horeca 1 betreft cafébedrijven, dancings en discotheken. Binnen deze categorie zijn dancings en discotheken alleen toegestaan indien dit is aangeduid op de plankaart. Horeca 2 omvat restaurants, eethuisjes, fastfoodzaken, en cafetaria's. Horeca 3 is gereserveerd voor complementaire daghoreca. Deze “daghoreca” is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere centrumfuncties. Hierbij valt ondermeer te denken aan lunchrooms, ijssalons en koffie- en/ of theehuizen. In de voorschriften is de indeling van horeca nader omschreven. In het bestemmingsplangebied komen Horeca 2 en 3 voor. Hiertoe is een aanduiding op de plankaart opgenomen. Het hotel heeft een eigen bestemming “Hotel” in het bestemmingsplan gekregen.

Tabel 6 Horecavestigingen in bestemmingsplangebied Frederikspark

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Baan 7	Hotel	Onderdeel Houtpleincomplex
2.	Houtplein 1 -5	Restaurant	Boven begane grond wonen
3.	Houtplein 39	Broodjeszaak	Onderdeel Houtpleincomplex
4.	Frederikspark 2	Restaurant	in gebruik

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Frederikspark is aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Ze zijn veelal buurtverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt. In tabel 7 zijn de maatschappelijke voorzieningen weergegeven. Maatschappelijke doeleinden betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. Ofwel sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven.

Tevens komen maatschappelijke voorzieningen voor binnen de bestemming “Kantoren” (provincie) en “Gemengde Doeleinden A” (kinderdagverblijf).

Tabel 7 Maatschappelijke voorzieningen in bestemmingsplangebied Frederikspark

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Gasthuissingel 32 zw	Kinderopvang	Boven begane grond wonen
2.	Kleine Houtweg 18	Rijksarchief	
3.	Baan 47	Kantoor onderwijsinstelling	
4.	Houtplein 33	provincie Noord-Holland	Onderdeel Houtpleincomplex
5.	Frederikspark 10-12	provincie Noord-Holland	
6.	Kleine Houtweg 24	School	
7.	Kleine Houtweg 30	's Winters Binnen Vastgoed II BV	
8.	Kleine Houtweg 32	's Winters Binnen Vastgoed II BV	
9.	Kleine Houtweg 34	's Winters Binnen Vastgoed II BV	
10.	Paviljoenslaan 1	provincie Noord-Holland	
11.	Paviljoenslaan 3	provincie Noord-Holland	
12.	Paviljoenslaan 5	provincie Noord-Holland	
13.	Paviljoenslaan 7-9	provincie Noord-Holland	
14.	Paviljoenslaan 13	's Winters Binnen Vastgoed II BV	
15.	Paviljoenslaan 15	's Winters Binnen Vastgoed II BV	

Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest, is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de voorschriften wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in den regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies.

Nutsvoorzieningen

Bestaande nutsvoorzieningen hoger dan 3 meter of met een groter oppervlakte dan 10 m² zijn in het bestemmingsplan opgenomen onder de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Nutsvoorzieningen van kleinere afmetingen zijn mogelijk binnen de bestemmingen “Verkeersdoeleinden” en “Groenvoorzieningen”.

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in, zo vermeldt het HVVP. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het fietsnetwerk en bevat geen van de in het HVVP genoemde knelpunten. De wijk is goed toegankelijk voor het fietsverkeer. Om de fietsparkeervoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren is begin 2005 een aantal stallingen aan de Gasthuissingel geplaatst.

2.9 Natuur, groen, recreatie en speelvoorzieningen

Natuur/ Habitatrichtlijnen

Voor het hele plangebied zijn een aantal bronnen geraadpleegd ten behoeve van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Dit zijn het streekplan Noord-Holland Zuid, de nota Habitatrichtlijnsoorten en het Natuurloket (internet).

Streekplan

In Noord-Holland zijn Speciale Beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen. Het plangebied valt niet binnen deze zones en heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor de richtlijngebieden.

Nota Habitatrichtlijnsoorten

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrichtlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Uit de verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat in het bestemmingsplangebied één Habitatrichtlijnsoort in het bestemmingsplangebied voorkomt. Dit is een vleermuissoort die de stad gebruikt als winterverblijfplaats.

Natuurloket

Het bestemmingsplan Frederikspark ligt in kilometerhok 103-487 van het "Amersfoortse coördinatensysteem".

In tabel 8 staat de rapportage van de betreffende kilometerhokken weergegeven.

Uit dit overzicht blijkt dat er tenminste enkele beschermde soorten (ook met betrekking tot de Habitat- en Vogelrichtlijn) in de betreffende km-hokken voorkomen. Het bestemmingsplan is echter consoliderend en zodoende wijzigt de omgeving of habitat van de eventueel wel voorkomende soorten niet.

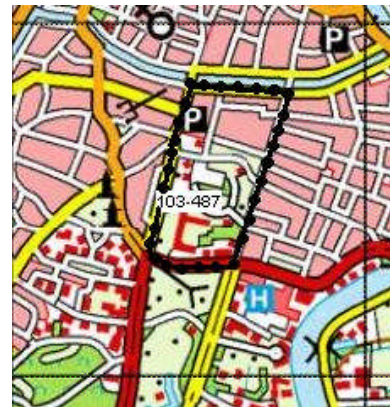


Fig. 9. Plangebied in km-hok 103-487
Bron: www.natuurloket.nl (2005)

Tabel 8

Rapportage voor kilometerhok X:103 / Y:487					
Soortgroep	FF*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Actualiteit*
Vaatplanten	12		3	goed	1/1/'90-1/10/'01
Mossen			1	matig	1/1/'80-1/8/'03
Korstmossen				niet onderzocht	1/1/'80-1/8/'03
Paddestoelen				slecht	1/1/'75-1/1/'03
Zoogdieren				niet onderzocht	1/1/'90-1/1/'03
Broedvogels	- / 8			niet onderzocht	1/1/'90-1/1/'02
Watervogels	16	8		matig	'90/'91 -'01/'02
Reptielen				niet onderzocht	1/1/'85-1/1/'03
Amfibieën				niet onderzocht	1/1/'85-1/1/'03
Vissen				niet onderzocht	1/1/'85-1/1/'03
Dagvlinders	- / 1		2	redelijk	1/1/'92-1/4/'03
Nachtvlinders				niet onderzocht	1/1/'80-1/1/'03
Libellen				matig	1/1/'90-1/1/'03
Sprinkhanen				niet onderzocht	1/1/'90-1/1/'03
Overige ongewervelden				niet onderzocht	1/1/'90-1/1/'03

* Legenda

FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3
H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn
RL = Rode Lijst
 (#) = tevens meetnetgegevens verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een **toelichting** op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

■ niet van toepassing

Bron: www.natuurloket.nl (2005)

Groen

Weliswaar bevinden zich aan het Houtplein en Gasthuissingel weinig groenvoorzieningen toch wordt het bestemmingsplangebied door de aanwezigheid van het Frederikspark als zeer groen ervaren. Daarnaast dragen de (voor)tuinen van de panden langs de Baan, Zadelmakerslaan en Wagenmakerslaan bij aan de groenbeleving. Het Frederikspark en de Griffietuin zijn belangrijke groenvoorzieningen. De Dreef is een belangrijke verbinding tussen Haarlemmerhout en de Haarlemse binnenstad. Daarnaast bevat het bestemmingsplangebied monumentale bomen.

Frederikspark

De geschiedenis van het Frederikspark, die tot in de middeleeuwen terug gaat, laat zien dat het terrein altijd een openbaar en recreatief karakter heeft gekend. Dit veranderde niet toen het terrein voor villabebouwing werd verkaveld. Het ovale middenterrein bestaat al in de 18^e eeuw, toen Lodewijk Napoleon plannen voor een openbare dierentuin liet uitwerken door J.D. Zocher sr. Dit parkonderdeel werd vervolgens door Zocher jr. in 1832 omgevormd tot een openbare koekamp. In 1862 maakt hij dit de kern van het villapark.

Zocher jr. introduceerde met het Frederikspark het villapark in Nederland in navolging van het Engelse Regent's Park (1811) van de hand van John Nash met zijn wit gepleisterde classicistische villa's. Het Frederikspark is het eerste plan voor een villapark dat geheel naar de ideeën van Zocher jr. werd uitgevoerd en in opzet alleen vergelijkbaar is met de eveneens van zijn hand zijnde villaparken aan de bolwerken in Utrecht.

De structuur van het park werd in het verleden doorbroken door de situering van het Brongebouw en het Sportfondsenbad. Beide gebouwen zijn afgebroken. Tevens is door de komst van het tramtracé, die later is omgevormd tot rijweg, de noordelijke rand van het park afgescheiden. Anno 2005 wordt het park gerenoveerd.

Griffietuin

De Griffietuin wordt omsloten door het paviljoen Welgelegen en de kantoorvleugels. De griffietuin is een op zichzelf staand eiland. De tuin bestaat uit een enerzijds meer open binnentuingedeelte en anderzijds uit een meer gesloten bosgebied.

De scheiding van tussen de twee delen wordt benadrukt door de rododendrons op een kleine terreinverhoging langs de bosrand. Het bos heeft eenvoudige, halfverharde wandelpaden en kent geen opvallende of versierende elementen, behalve de twee historische terreinverhogingen, het smeedijzeren hek langs de Kleine Houtweg en de restanten van de tuinmuur achter een van de aangrenzende villatuinen. Meubilair of verlichting ontbreekt. De vegetatie is in principe vrij gevarieerd en samengesteld uit de restanten van eerdere tuinrichtingen en spontane vestiging van soorten. Het geheel heeft de uitstraling van een verlaten park.

De sfeer in de binnentuin daarentegen is tuinachtig door de aanwezigheid van een uitgestrekt gazon, decoratieve bloemperken en tuinbeelden. Het gaat hier om de buitenruimte van een representatief provinciehuis.

Dreef

De Dreef vormt een belangrijke doorlopende verbindingslijn tussen de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout. Het gaat hierbij behalve om een functionele verbinding tevens om een krachtige ruimtelijke structuur, die door de driedubbele laanbeplanting duidelijk geaccentueerd wordt. Het beeld wordt verstrakt door de brede boulevardachtige uitstraling van de Dreef en de ruime afstand tot de Griffiegebouwen en de villa's van het Frederikspark.

Monumentale Bomen

In monumentale bomenboek (2004) zijn een aantal bomen aangeduid als monument. Hiertoe wordt een bestemming op de bestemmingsplankaart opgenomen. Het betreft een dubbelbestemming monumentale boom die op de reeds geldende basisbestemming (bijvoorbeeld groen of verkeersdoeleinden) wordt gelegd. De dubbelbestemming betreft de groeiplaats van de boom. Deze bestaat uit de maximale kroonprojectie van de boom plus twee meter. De twee meter betreft de grond waaraan de boom zijn voeding onttrekt. De kroonprojectie is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom. De groeiplaats is gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel. Hierdoor is er direct controle op de bouw- of aanlegactiviteiten in de directe omgeving van de monumentale boom. Doel van de dubbelbestemming is om de groeiplaats van de monumentale boom te beschermen. Let wel de bescherming van de boom zelf wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, dit is reeds geregeld in de Kapverordening (Houtopstanden Haarlem 2000).

Recreatie en speelvoorzieningen

In het Speelruimteplan (1998) wordt gesteld dat bestemmingsplan Frederikspark onderdeel is van de uitloper van de Haarlemmerhout en het daarbij behorende Hertenkamp.

Tussen Houtplein, Gasthuissingel, Kleine Houtweg en Baan staan grote herenhuizen met aan de Gasthuissingel weinig ruimte voor en achter de woningen.

Er is veel informele speelruimte verspreid over de wijk en er is één formele speelplek. Deze speelplek is gesitueerd aan de Dreef. Het Frederikspark biedt ruimte voor sport, spel en ontmoeting.

Verder wordt in het Speelruimteplan voorgesteld om langs de Dreef, als verbinding tussen Hertenkamp en Centrum, een route aan te leggen met speelaanleidingen en een ontmoetingsplaats. Om extra ruimte te creëren is het mogelijk de Dreef te versmallen. Op diverse plaatsen moeten goede oversteekplaatsen worden gemaakt.

2.10 Water en watertoets

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit

water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Watertoets

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een wateradvies voor het plangebied gegeven. Dit wateradvies is positief. (zie bijlage 4) Verder merkt het Hoogheemraadschap op dat de “vijver” in het plangebied (bij de Wagenmakerslaan) geen onderdeel is van het boezemstelsel Rijnland. Op verzoek van het Hoogheemraadschap is dit aan de tekst kopje oppervlakte water toegevoegd. Ook is de tekst over de waterketen naar aanleiding van het wateradvies aangepast.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland werken aan een Integraal Waterplan Haarlem (IWP). Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk. Het Waterplan onderschrijft de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Het bestemmingsplan Frederikspark is, zoals eerder aangegeven, overwegend consoliderend van aard. In het plan wordt geen ruimte geboden voor grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen. De nieuwbouw van het provinciehuis heeft een kleiner oppervlak dan de huidige bebouwing. Daarnaast is het sportfondsenbad dat in het Frederikspark gesitueerd was begin jaren negentig afgebroken. Een duidelijk aanwijsbare toename van verhard oppervlak is er om die reden niet.³ Het verhard oppervlak is in de loop der tijd juist afgenomen.

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Gasthuissingel. Dit is een stadsgracht en verbindt het Spaarne met de Leidsevaart. De singel behoort eveneens tot het boezemstelsel van Rijnland. Het bevat in het plangebied langs de kade een boombeplanting hetgeen het geheel een stedelijk aanzicht geeft. De Gasthuissingel is onderdeel van het boezemstelsel van Rijnland. Het waterpeil in de Gasthuissingel is ca. N.A.P. -0,60 meter. Tevens bevat het plangebied een vijver. Deze is gelegen aan de Wagenmakerslaan en heeft de bestemming “Water”. Het betreffende water is hoger gelegen (dan boezempeil) en bevindt zich in een betonnen bak. Derhalve is het aan te merken als vijver die geen onderdeel uitmaakt van het boezemstelsel van Rijnland.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

³ Bij een toename van het verhard oppervlak geldt de compensatieregeling. De compensatieregeling houdt in dat wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak er 15 % oppervlaktewater van de toename toegevoegd moet worden. Dit percentage kan verlaagd worden door het treffen van watervasthoudende maatregelen. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioelstelsel waarbij het ontkoppelde water geïnfiltreerd wordt in de bodem.

Waterketen

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Het plangebied is immers geen herstructureringsgebied.

Dit neemt niet weg dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. In dit verband is de gemeente op dit moment bezig met het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het bestemmingsplangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden.

Het afkoppelen van hemelwater kan echter niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan op de openbare riolering, toe, voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen, net als een bestemmingsplan en het bouwbesluit.

2.11 Milieuonderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Frederikspark is een milieuonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek geeft een overzicht van mogelijke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Middels zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande *legale* bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden vermindert, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie – kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

De conclusies van milieuonderzoek op de gebieden bodemkwaliteit, geluidhinder, bedrijven en hinder, luchtverontreiniging en duurzaamheid worden hieronder omschreven. In bijlage 3 is de complete tekst van het onderzoek opgenomen.

Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplangebied Frederikspark is gelegen in deelgebied 2A van de Haarlemse bodemkwaliteitskaart. In deelgebied 2A zijn gemiddeld zowel in de bovenste halve meter als in de onderliggende grondlaag koper, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig. Deze algemene bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de beoogde functies in het gebied.

Voor grondverzet in het deelgebied 2A moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring.

De uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. In het plangebied zijn twee locaties bekend die in het verleden zijn gesaneerd. Dit zijn het Frederikspark en een locatie aangeduid met Wagenmakerslaan/ Stalhouderslaan.

De sanering van het Frederikspark betrof een asbestsanering. In het park is op een diepte van 1,0 meter minus maaiveld een restverontreiniging achtergebleven. De restverontreiniging is afgedekt met een signaleringsdoek. Indien in het Frederikspark grondwerkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan 1,0 meter minus maaiveld dan moet rekening gehouden worden met de aanwezige asbest verontreiniging.

De locatie Wagenmakerslaan/ Stalhouderslaan betrof een sanering van een verontreiniging met minerale olie en zware metalen. De sanering is destijds uitgevoerd om ter plaatse nieuwbouw te realiseren. De locatie is voldoende gesaneerd.

Aan de westzijde van het plangebied ter plaatse van het Houtplein is uit onderzoeken naar voren gekomen dat sterk verhoogde waarden van VOC1 in het grondwater voorkomen. Vooralsnog is aangenomen dat de bron van deze verontreiniging zich ten westen van het plangebied bevindt. De informatie over deze verontreiniging heeft geen invloed op de aard van het bestemmingsplan. De informatie is volledigheidshalve toegevoegd.

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB(A) mag worden afgetrokken voor wegen in binnenstedelijk gebied. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet bij Gedeputeerde Staten om ontheffing gevraagd worden (ook wel "hogere waarde" genoemd). De maximale ontheffingswaarde bedraagt 65 dB(A).

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 103 Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting.

Voordat ontheffing wordt verleend zal B&W eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overwegingen een belangrijke rol.

Het wegdek van alle genoemde wegen (zie bijlage 3) bestaat, met uitzondering van het klinkerwegdek van de Dreef, uit fijn asfalt en ligt op dezelfde hoogte als het plangebied. Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen met betrekking tot het akoestisch onderzoek volgens de Wet Geluidhinder blijkt dat de geluidbelasting op de eerstelijns bebouwing varieert van 58 tot 70 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

In geval van "nieuwe situaties" volgens de Wet Geluidhinder (nieuwbouw van of wijzigen naar een geluidsgevoelige bestemming) zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de geluidbelasting en een hogere waarde aangevraagd moeten worden.

Bedrijven en hinder

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding

tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Binnen het plangebied Frederikspark is met name sprake van centrumstedelijk gebied. Hierbij hoort een maximale bedrijfs categorie 3. Gezien echter het feit dat in een deel van het gebied de woonfunctie (in hoge dichtheden) overheerst, wordt daarvoor uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfs categorie 2.

De wegen, die het plangebied omringen en doorsnijden zoals Dreef, Houtplein, Gasthuissingel en Paviljoenslaan zijn aan te merken als corridors, wanneer althans de nadruk op de werkfunctie ligt. Hier kan wonen gemengd worden met bedrijven uit maximaal categorie 3.

De nu in het gebied aanwezige bedrijven voldoen aan de criteria voor het centrumstedelijk gebied op één na. Het betreft parkeergarage Houtplein aan de Wagenmakerslaan 1. Nader onderzoek heeft aangetoond dat het bedrijf voldoet aan de geldende milieuwetgeving en geen aanleiding geeft tot klachten. Het bedrijf wordt als zodanig positief bestemd.

Luchtkwaliteit

Voor het bestemmingsplan Frederikspark zijn berekeningen uitgevoerd om de luchtkwaliteit vast te stellen. Hierbij is gebruik gemaakt van het Car-model versie 4.0.

Resultaten luchtkwaliteit

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat voor de Paviljoenslaan en de Dreef een overschrijding plaats vindt van de norm voor PM 10 (fijn stof) . Het aantal dagen dat de norm overschreden wordt bedraagt voor de Paviljoenslaan 60 en voor de Dreef 36. Wanneer de aftrek voor fijn stof, volgens het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit, voor stoffen die niet door de mens in de lucht gebracht worden, gehanteerd wordt voldoet ook de Dreef aan de grenswaarde. Deze aftrek bedraagt zes dagen waarop de dagnorm overschreden mag worden.

Maatregelen luchtkwaliteit

Maatregelen die de door de gemeente Haarlem worden genomen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren zijn:

- het weren/ verminderen van gemotoriseerde verkeersstromen,
- het bevorderen van fiets - en voetverkeer,
- het bevorderen van (schoner) openbaar vervoer,
- het toepassen van schonere voertuigen.

Wat het laatste punt betreft gaat de gemeente door met het geleidelijk vervangen van het gemeentelijk wagenpark door aardgasvoertuigen. Tevens worden ondernemers en particulieren in de regio gestimuleerd dit voorbeeld te volgen. Aangezien de NO₂ en PM₁₀ emissiefactoren van aardgas -aangedreven voertuigen aanzienlijk lager zijn dan die van

vergelijkbare voertuigen die aangedreven worden op diesel of benzine, zal een grootschalige toepassing van het rijden op aardgas een verlaging van de NO₂- en PM₁₀-concentraties tot gevolg hebben.

Ten slotte kan worden vermeld dat momenteel gewerkt wordt aan het “Plan van aanpak luchtkwaliteit”. Hierin zullen eventueel aanvullende maatregelen ter vermindering van de luchtverontreiniging worden beschreven. De verwachting is dat dit in het najaar 2005 gereed is.

Samenvatting en conclusie luchtkwaliteit

Uit de resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat, na aftrek volgens het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit, er alleen langs de Paviljoenslaan de norm voor PM 10 (fijn stof) overschreden wordt.

Duurzaamheid

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw.

Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Luchthavenindelingbesluit

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de “Schipholwet”), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van oost naar west oplopend van 100 tot circa 130 meter. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 130 meter, een hoogtebeperking oplevert van +126.00 N.A.P.

Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

In het bestemmingsplan gebied bevinden zich geen vogelaantrekkende bestemmingen en of vogelaantrekkende gebouwen. Eveneens komen binnen het gebied geen bouwwerken of gebouwen voor, of worden mogelijk gemaakt, die de aangegeven maximale hoogte van 126

meter boven N.A.P. benaderen. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het luchthavenindielingsbesluit.

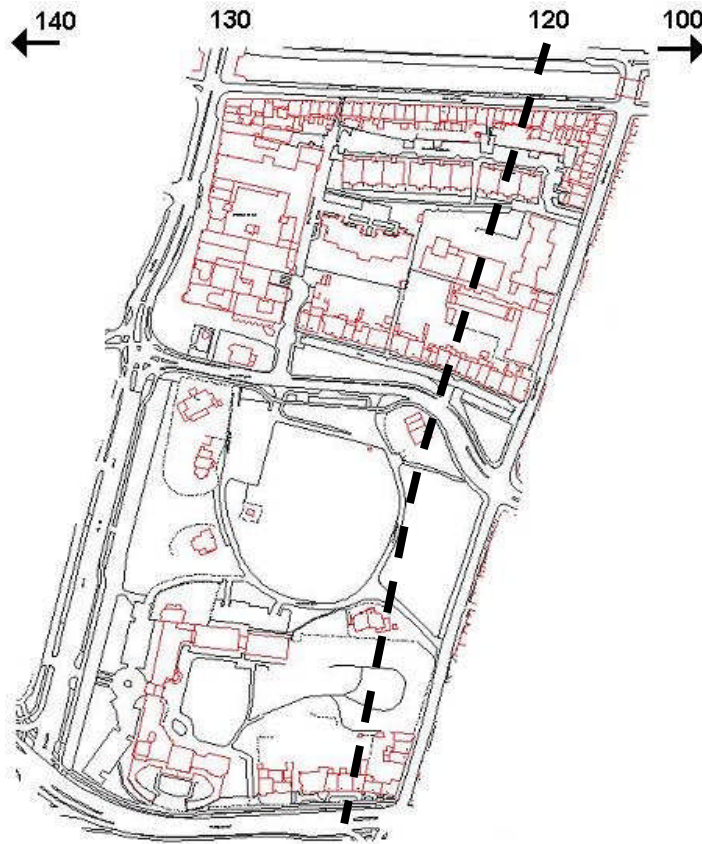


Fig.10. LIB-kaart

Externe veiligheid

Alleen aandacht wordt besteed aan inrichtingen. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in en rond het plangebied niet plaats.

Inrichtingen

Volgens artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet gekeken worden naar inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Voor zover nu valt na te gaan zijn in het plangebied geen bedrijven die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

Opgemerkt dient te worden dat er in de toekomst nieuwe categorieën van bedrijven en activiteiten zullen worden aangewezen, die binnen de werkingssfeer van het Bevi gaan vallen.

3 PLANBESCHRIJVING

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten per functie beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de voorschriften vervat en op de plankaart weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de voorschriften, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

3.1 Stedenbouwkundige beschrijving

De opzet van het plan is als aangegeven in paragrafen 1.3 en 2.5 overwegend consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is.

Aanvullende uitgangspunten zijn:

- Stedenbouwkundige en planologische ruimte voor de ontwikkeling van de nieuwbouw behorende tot het provinciehuis aan de Dreef
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de woonfunctie op zowel “woon” als “erf” bestemming door het rechte trekken van de achtergevelrooilijn als de situatie dat toestaat.
- De mogelijkheid van het creëren van extra speelmogelijkheden binnen de “verkeersdoeleinden” en “groenvoorziening” bestemming.
- Beroepsmatige activiteiten aan huis gelimiteerd mogelijk maken binnen de woonbestemming.
- Het aanduiden van de groeiplaats van monumentale bomen.

3.2 Juridische planopzet

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Frederikspark is een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In dit plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen, vrijstellingen of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.

In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

Bestemming Woondoeleinden (artikel 6 van de Voorschriften)

- Bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Woondoeleinden;
- Voor zover ruimtelijk mogelijk zijn (beperkte) uitbreidingen van de bestaande woningen toegestaan (door middel van het 'rechttrekken' van achtergevelrooilijnen);
- Onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Bestemming Kantoren (artikel 7 van de Voorschriften)

- Bestaande kantoren zijn bestemd als Kantoren. Hierbinnen zijn kantoren mogelijk al dan niet met loketfunctie.
- Op de begane grond is detailhandel toegestaan indien en zoals aangeduid op de plankaart.
- Op de begane grond is horeca toegestaan indien en zoals aangeduid op de plankaart.

Bestemming Kantoren en Woondoeleinden (artikel 8 van de Voorschriften)

- Binnen de bestemming Kantoren en Woondoeleinden zijn kantoren, al dan niet met loketfunctie, en wonen toegestaan.
- Tevens is een beroepsuitoefening aan huis ondergeschikt aan de woonfunctie toegestaan. In de voorschriften is de beroepsuitoefening gelimiteerd.
- Voor het pand Baan 17 is een aanduiding opgenomen op de plankaart omdat zich hier een seksinrichting bevindt. In de voorschriften is dit tevens omschreven.

Bestemming Gemengde doeleinden (artikel 9 van de Voorschriften)

- Binnen de vestigingen bestemd als Gemengde doeleinden (Ga) wordt voor de begane grond verdieping ruimte geboden voor de functies wonen, kantoren, praktijkruimten, kinderdagverblijf en dienstverlening.
- Alle overige bouwlagen zijn gereserveerd voor woondoeleinden.
- Op de begane grond is horeca toegestaan indien en zoals aangeduid op de plankaart.

Bestemming Hotel (artikel 10 van de Voorschriften)

Binnen de bestemming Hotel zijn een hotel annex congres- en vergaderruimte en bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 11 van de Voorschriften)

- Bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden;
- Bestaande nutsgebouwen met een groter oppervlak dan 10 m² zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden, nader aangeduid als nutsvoorzieningen;
- Functieverandering naar andere maatschappelijke functies wordt toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de voorschriften);

Bestemmingen Erf 1 en Erf 2 (artikelen 12 en 13 van de Voorschriften)

- Gronden bestemd als Erf 1 betreffen de gronden die dienen als 'achtertuin'.
- Gronden bestemd als Erf 2 betreffen de gronden rondom de villa's in het Frederikspark en bevat een andere bebouwingsregeling dan de Erf 1-gronden.
- Op de gronden met de bestemming Erf 1 mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken onder de in de voorschriften opgesomde voorwaarden worden opgericht.

- Door de ligging van de Erf 2-gronden grenzend aan openbaar gebied is hiertoe een andere bebouwingsregeling in de voorschriften opgenomen. Ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden op de Erf 1-gronden zijn de mogelijkheden hier beperkter.

Bestemmingen Tuin 1 en Tuin 2 (artikelen 14 en 15 van de Voorschriften)

- De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als Tuin 1 en Tuin 2 zijn bestemd voor tuinen, water, zij- en achterpaden en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing.
- Op de gronden aangemerkt als Tuin 1 mogen bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden opgericht tot een maximale hoogte van 1 meter.
- Op de gronden bestemd als Tuin 2 mogen bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden opgericht tot een maximale hoogte van 3 meter. Een uitzondering hierop zijn de erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Bestemming Groenvoorzieningen (artikel 16 van de Voorschriften)

- De grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groenvoorzieningen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de verkeersbestemming
- voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelvoorzieningen of –terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen.
- Binnen groenvoorzieningen is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Dubbelbestemming Monumentale Boom (artikel 17 van de Voorschriften)

Dit betreft een dubbelbestemming. Naast de andere geldende bestemming dient deze dubbelbestemming de groeiplaats van de monumentale boom te beschermen. Zodoende wordt het voortbestaan van deze bijzondere bomen extra gewaarborgd. Op de op de plankaart als “groeiplaats monumentale boom” aangegeven gronden is een aanlegvergunningstelsel van kracht. Hierdoor is er controle op eventuele bouw- of aanlegactiviteiten in de directe omgeving van de monumentale boom. De bescherming van de boom zelf is niet geregeld in het bestemmingsplan maar in de Haarlemse kapverordening.

Bestemming Verkeersdoeleinden (artikel 18 van de Voorschriften)

- De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming verkeersdoeleinden; binnen deze bestemming behoort herinrichting tot de mogelijkheden;
- Binnen verkeersdoeleinden is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter. Ten aanzien van de hoogte is een uitzondering gemaakt voor lichtmasten en verkeersregelinstallaties (max. 10 meter)

Bestemming Water (artikel 19 van de Voorschriften)

De in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water.

Bestemming Autoboxen/ bergingen (artikel 20 van de Voorschriften)

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor autoboxen/ bergingen. In de voorschriften zijn bebouwingsvoorschriften opgenomen.

Dubbelbestemming Ondergrondse parkeergarages P1/P2 (artikel 21 van de Voorschriften)

De op de plankaart voor Ondergrondse Parkeergarage aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief hellingbanen en bijbehorende voorzieningen.

P1 betreft de openbare parkeergarage onder het Houtpleincomplex. P2 betreft de nog te bouwen ondergrondse parkeergarage bij het provinciehuis aan de Dreef.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 22 van de voorschriften)

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het "Atrium" binnen de kantoorbestemming van de Provincie Noord-Holland aan het Houtplein. De bestemming verkeersdoeleinden/ondergrondse parkeergarage kan onder voorwaarden gewijzigd worden naar Kantoren. Dit om eventuele nieuwbouwplannen van de provincie in de toekomst mogelijk te maken.

Anti-dubbelbepaling

Deze bepaling in de voorschriften houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het "verschuiven" van gronden tussen percelen (m.n. via al of niet tijdelijke eigendoms-overdrachten) op een van de of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de voorschriften beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie "praktijkruimte" als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbelbepaling.

3.3 Hoofdozet plankaart***Bebouwingsgrenzen***

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Vanwege de ligging van plangebied "Frederikspark" binnen het beschermd stadsgezicht is de voorste (naar de weg gekeerde) bebouwingsgrens van groot stedenbouwkundig belang. Over het algemeen zijn de bestaande bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Hierbij is waar mogelijk de achtergevelrooilijn recht getrokken. Behalve de bebouwingsgrenzen bevinden zich op de plankaart tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. Zowel de bebouwingsgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bouwhoogte

Op de plankaart staat de maximale toegestane bouw- en goothoogte aangegeven. Daarnaast zijn in de voorschriften vrijstellingen opgenomen. Dit betreft:

- het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten en oppervlakten met ten hoogste 10%.
- Het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter.
- het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;

Voor bestaande bebouwing die om stedenbouwkundige redenen niet mag worden verhoogd, is geregeld dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke Schoonheidscommissie een welstandstoets uitvoeren.

4 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden.

De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij de veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken.

4.2 Resultaten inspraak

Op grond van de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van **20 januari 2006** gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijke en mondelinge reacties worden ingediend. Voorts is er op **30 januari 2006** een inspraakavond gehouden in de vorm van een inloopavond. In bijlage 6 is het inspraakplan opgenomen.

De inspraakreacties staan weergegeven in bijlage 7. Voor de verwerking van deze reacties wordt verwezen naar bijlage 8 van de plantoelichting.

4.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Het in artikel 10 van Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met alle instanties zoals vermeld in bijlage 5, behorende en onderdeel uitmakende van deze plantoelichting.

Het voorontwerp bestemmingsplan is met begeleidend schrijven toegezonden aan bovengenoemde instanties op **15 december 2005**. Daarbij is opgemerkt dat indien niet binnen de gestelde termijn zou worden gereageerd aangenomen zou worden dat ingestemd wordt met de planvorming. Men heeft de gelegenheid gehad om tot **16 februari 2006** reacties in te dienen.

In bijlage 9 zijn de reacties weergegeven.

De verwerking van de reacties is te vinden in bijlage 10.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens de ontwikkeling van de nieuwbouw van het provinciehuis aan de Dreef/ Frederikspark voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van de genoemde nieuwbouw vindt – uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt – plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

4.5 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het

bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan het bouwen zonder daartoe vereiste vergunning: de bouw kan worden stopgezet middels een opgelegde bouwstop, versterkt met dwangsom. Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak. Bestemmingsplan Frederikspark is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, hetgeen impliceert dat zeer bepalend is voor de prioriteitsstelling bij de beoordeling van de overtreding of deze overtreding vanaf de openbare weg zichtbaar is. In dat geval is sprake van een verhoogde prioriteit.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal met name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

FREDERIKSPARK

VOORSCHRIFTEN

Vastgesteld d.d.....

Goedgekeurd d.d.....

**Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleid
Maart 2007**

INHOUDSOPGAVE

I.	Algemene bepalingen	Pagina:
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 4	Zonering	8
Artikel 5	Beschrijving in hoofdlijnen	9
5.1	Beschermd stadsgezicht	9
5.2	Waarderingskaart beschermd stadsgezicht	10
5.3	Toetsing	10
5.4	Uitvoering en afstemming	11
II.	Bestemmingsbepalingen	
Artikel 6	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 7	Kantoren (K)	14
Artikel 8	Kantoren en Woondoeleinden (K/W)	16
Artikel 9	Gemengde Doeleinden (Ga)	17
Artikel 10	Hotel (H)	19
Artikel 11	Maatschappelijke doeleinden (M)	20
Artikel 12	Erf 1 (E1)	21
Artikel 13	Erf 2 (E2)	23
Artikel 14	Tuin (T1)	25
Artikel 15	Tuin (T2)	26
Artikel 16	Groenvoorzieningen (G)	28
Artikel 17	Groeiplaats monumentale boom(dubbelbestemming)	30
Artikel 18	Verkeersdoeleinden (V)	31
Artikel 19	Water (Wa)	32
Artikel 20	autoboxen/bergingen (b)	34
Artikel 21	Ondergrondse parkeergarage (P1/P2)(dubbelbestemming)	35
Artikel 22	Wijzigingsbevoegdheid(W1)	36
III.	Bijzondere bepalingen	
Artikel 23	Bijzondere vrijstellingen	37
Artikel 24	Overgangsbepalingen	37
Artikel 25	Slotbepaling	38

SO/BD

maart 2007

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

I. DEFINITIES:

1. Aanbouw:

Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofgebouw.

2. Aan huis verbonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

3. Achtergevelrooilijn:

Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

4. Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

5. Antenne-installatie:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met de grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele)-telefonie.

6. Archeologische waarden:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid..

7. Bebouwing:

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8. Bebouwingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

9. Bebouwingspercentage:

Een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

10. Bebouwingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.

11. Begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.

12. Beroepsuitoefening aan huis:

De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, één en ander zoals wordt beoefend door een kapper, fotograaf, kleermaker of vergelijkbaar beroep, niet zijnde detailhandel, met uitzondering van thuisprostitutie.

13. Beschermd stadsgezicht:

Aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;

14. Bestaand gebruik cq bouwwerk:

Een gebruik of een bouwwerk dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

15. Bestemmingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

16. Bestemmingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

17. Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.

18. Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een 'halfverdiept' souterrain en een zolder.

19. Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

20. Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

21. Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

22. Bruto vloeroppervlakte (bvo):

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

23. Bijgebouw:

Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

24. Café:

Een horecabedrijf waar alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt eventueel in combinatie met geringe maaltijden en welke vergunningsplichtig is op grond van artikel 3, eerste lid, onder a van de Drank- en Horecawet.

25. Cafeteria/snackbar:

Een (al dan niet mobiel) horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.

26. Cultuurhistorische waarde:

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

27. Dancing/discotheek:

Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningsplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a van de Drank- en Horecawet.

28. Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en /of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

29. Erotisch getinte vermaakfunctie:

Een vermaakfunctie die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een sexbioscoop, een sexclub en een sexautomatenhal.

30. Gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

31. Hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

32. Hoogte:

Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en andere bij het bouwwerk behorende bouwdelen en het peil.

33. Hoogtescheidingslijn:

Een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven hoogte is toegestaan.

34. Horeca 1:

Een horecabedrijf met als hoofdativiteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een cafe, discotheek, bar-dancint of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiedverstrekken functies.

35. Horeca 2:

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

36. Horeca 3/Complementair (dag)horecabedrijf:

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafe, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

37. Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt.

38. Hotel:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie.

39. Kantoor:

Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen, en voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen in het kader van het openbaar bestuur.

40. Kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer dan 30° en minder dan 75° met het horizontale vlak.

41. Maaiveld:

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

42. Maatschappelijke voorzieningen:

Overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake cultuur, religie, onderwijs, volksgezondheid, welzijn en het openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen.

43. Monument:

Een beschermd monument als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, dan wel de Monumentenverordening uit 1994.

44. Plan:

Het bestemmingsplan **Frederikspark** als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

45. Plankaart:

De plankaart van het bestemmingsplan **Frederikspark**.

46. Prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

47. Raamprostitutie:

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

48. Restaurant:

Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

49. Seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

50. Structuurbepalende bebouwingsgrens:

Een op de kaart aangegeven lijn, die bebouwing aanduidt met een hoge straatwandwaardering uit stedenbouwkundig oogpunt.

51. Thuisprostitutie:

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).

52. Verkoop punt voor motorbrandstoffen:

Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

53. Voorgevelrooilijn:

De bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak, tenzij op de plankaart de voorgevelrooilijn is aangegeven met de aanduiding "voorgevelrooilijn".

54. Voorzieningen van openbaar nut:

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

55. Vrij beroep:

Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

56. Waarderingskaart beschermd stadsgezicht:

Op deze kaart zijn waarden van het beschermd stadsgezicht voor "Frederikspark" vastgelegd. Zie hiervoor artikel 5 (beschrijving in hoofdlijnen). De kaart is onderdeel van de bestemmingsplankaart.

57. Wet:

De Wet op de Ruimtelijke Ordening.

58. Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

59. Zoneringslijst:

De als bijlage opgenomen, bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

II. VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING:

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan Frederikspark.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Lid 1:

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. De lengte en breedte van een bouwwerk:

De afstand tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

c. de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot cq de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevels.

d. De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hard van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;.

e. De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Bij antennes, balkonhekken, borstweringen, schoorstenen, vlaggenmasten, bliksemafleiders en andere opbouwen, welke steun vinden op een gebouw, wordt de hoogte gemeten tussen het hoogste punt en het punt waarop deze steun vinden op het gebouw.

f. De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen (de buitenste verticale projecties van-) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

g. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk

vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld

h. De hoogte van een antenne-installatie:

De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.

i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:

Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voor zover niet op de kaart in maten is vastgelegd.

Lid 2:

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. Stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- b. Gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. Hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

Lid 3:

Als in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van bebouwingspercentages of bebouwingsoppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, als op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING

Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

ARTIKEL 4: ZONERING

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 7, 8 en 9 van deze voorschriften wordt de zoneringslijst toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen.

1. Categorieïndeling:

Vestigingen zijn slechts toegestaan als zij passen in de desbetreffende bestemming en genoemd zijn in de op de kaart binnen het bestemmingsvlak aangegeven categorie van de zoneringslijst (als bijlage gevoegd bij dit plan). De maximale toegestane categorie is de categorie die op de plankaart is aangegeven.

2. Vrijstelling:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het eerste lid:

- Voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, als deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 zijn toegestaan.
- Voor vestigingen genoemd in de categorie van de zoneringslijst, indien een vestiging minder bezwaarlijk is dan op basis van de toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat vestiging in de betreffende zone aanvaardbaar is.

ARTIKEL 5: BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De aan de gronden in artikel 6 tot en met 15 van de voorschriften toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

5.1 BESCHERMD STADSGEZICHT

Het gehele bestemmingsplangebied “Frederikspark” valt binnen de aanwijzing beschermd stadsgezicht (nummer 5302, 5 december 1990) in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

In het gehele als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In het grootste deel van het beschermd stadsgezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing is in een groot deel van de stad nog van belang.

De veranderingen in de Haarlemmerhout in de loop der eeuwen hebben de betekenis ervan als stedelijk recreatiegebied in gemeenschappelijk bezit onverlet gelaten. De huidige structuur van de Haarlemmerhout gaat in hoofdlijnen terug op de omstreeks 1830 door J.D. Zocher uitgevoerde reconstructie van het bos. De Hout heeft sindsdien het karakter van een negentiende-eeuws bospark in Engelse landschapsstijl. Het ruimtelijke beeld wordt bepaald door het voor die stijl kenmerkende vloeiende padenverloop en door de “natuurlijke” opbouw van het bos in afwisselende dichtheden met grotere en kleinere open ruimten waar de dichte bosbeplanting overgaat in afzonderlijke boomgroepen en solitaire bomen. De in eerste aanleg onverharde paden zijn deels in de tijd van Springer van een zekere verharding voorzien. Bepalend voor de opbouw van het oostelijke deel van het bos is de aanwezigheid van Paviljoen Welgelegen, het huidige provinciehuis, een zeer belangrijk huis uit het einde van de achttiende eeuw en een dominant element langs de noordrand van de Hout. Het huis is ontworpen met een zeer monumentaal front met gebogen opritten ter weerszijden. De in de laat-achttiende-eeuwse aanleg van de Hout al aanwezige zichtas is in de reconstructie door Zocher gerespecteerd. De Haarlemmerhout heeft in het deel dat grenst aan Welgelegen de grootste openheid in de vorm van een open grasgazon met solitaire bomen en kleine boomgroepen tussen de frontbebouwing langs Dreef, Paviljoenslaan en Kleine Houtweg.

Het overgangsgebied tussen de stad en de Haarlemmerhout bestaat uit een dichtbebouwd gebied direct grenzend aan de stad, de open villa-parken Frederikspark en Florapark ten zuiden daarvan en een weer wat intensiever bebouwd gebied langs de rand van de Hout. Het dicht bebouwde gebied sluit wat ruimtelijke opbouw betreft nauw aan bij de oude stad, alleen de verkaveling is evenals in de zeventiende-eeuwse uitleg wat strakker. De aaneengesloten bebouwing is voornamelijk laat negentiende-eeuws van karakter. De stadssingel heeft in profiel nog reminiscenties aan de oorspronkelijke verdedigingsfunctie, maar heeft overigens door de gelijksoortigheid van de bebouwing ter weerszijden en door het betrekkelijk besloten karakter meer de kenmerken van een stedelijk binnenruimte dan van een stadsgrens. Een bijzonder ruimtelijk element is het Houtplein, in hoofdvorm als pendant van de driehoekige ruimte voor het Proveniershuis binnen de singel en als overgangselement tussen de besloten stadsstraten en de brede Dreef .

Langs de Dreef en langs de Kleine Houtweg ter plaatse van het Frederikspark komen brede panden voor, langs de Dreef vaak met souterrain en bel-etage. In de aaneengesloten bebouwing overheerst de lijstgevel zeer sterk, met vaak zeer geringe verschillen in goothoogte. De daken hebben een nokrichting evenwijdig aan de straat. De gevelopbouw is zeer rustig en bestaat over het algemeen uit drie of meer traveeën met verticaal geplaatste ramen.

5.2. WAARDERINGSKAART BESCHERMD STADSGEZICHT

Op de “waarderingskaart beschermd stadsgezicht”(verder te noemen: waarderingskaart) zijn de panden binnen het bestemmingsplan Frederikspark ingedeeld in drie orden. Tevens zijn nieuwbouw (na 1950), de ensembles en de seriebouw aangegeven op de waarderingskaart.

Orde 1

Dit zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Orde 2

Dit zijn bouwwerken van voor 1950 die vanwege 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 beschermd stadsgezicht maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundig kwaliteiten van de bouwwerken.

Orde 3

Dit zijn bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die 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.

Nieuwbouw

Dit zijn bouwwerken van na 1950. Deze zijn niet gewaardeerd.

Ensembles en seriebouw

Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak.

5.3 TOETSING

Bij het toetsen van verzoeken om bouwvergunning dan wel bij toepassing van nadere eisen of vrijstelling, dan wel uitwerkings- en wijzigingsplannen, moeten de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
- in een op de kaart aangegeven “structuurbepalende bebouwingsgrens”is vervanging of verandering van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar met inachtneming van deze grens;
- voor bebouwing geldt de bestaande goothoogte, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart;
- toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het straat- en bebouwingsbeeld van het

beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;

- bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkappen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang.

5.4 UITVOERING EN AFSTEMMING

A Ruimtelijke structuur

- De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door het openbare gebied bestaande uit het bestaande patroon van straten, waterlopen en structurele groenvoorzieningen in samenhang met de schaal van de aanwezige bebouwing.
- Gestreefd wordt naar het behoud, de bescherming en waar mogelijk de versterking van het straat- en bebouwingsbeeld. Dit beeld bestaat uit de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plangebied inclusief de daarin voorkomende ruimtelijke, functionele en cultuurhistorische waarden.
- Bij de beoordeling of nieuwe ontwikkelingen planologisch aanvaardbaar zijn, zullen deze waarden dan ook uitgangspunt vormen. De grenzen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald door de mogelijkheid van een goede ruimtelijke inpassing van deze ontwikkelingen in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.
- wordt beoogd de structuur van de gevelwand zoveel mogelijk te behouden;
- Het wordt van groot belang geacht de straatwanden te behouden, beschermen en waar mogelijk te versterken. Bij nieuwbouw, vervangen of verandering van de bestaande bebouwing in de straatwanden is het van groot belang dat de afmetingen, de ritmiek en de gevelbeëindiging van de bebouwing, evenals aspecten van welstand zoals detaillering, materiaalkeuze en kleur, zodanig op de omgeving worden afgestemd, dat de straat- en bebouwingsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van de ensembles en seriebouw. Deze zijn aangegeven op de waarderingskaart.
- Gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende panden. Deze bebouwing is op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende panden).
- Gestreefd wordt naar het tegengaan van een langdurige leegstand van bebouwing
- Bij herinrichting van het openbaar gebied zal voor wat betreft profielindeling en materiaalkeuze aangesloten worden op het historische karakter.

B Functionele structuur

- Gestreefd wordt naar behoud en versterking van de grote monumentale en landschappelijke waarde van het gebied..
- Naast de werkfunctie vormt de woonfunctie in het gebied een wezenlijke bijdrage aan het gemengde karakter. De bestaande woningen zijn daarom als zodanig bestemd, al dan niet in combinatie met een andere bestemming. .
- Andere veranderingen in het gebruik zijn mogelijk na toepassing van een gebruiksvrijstelling. Het dynamische karakter van het gebied mag daardoor niet onevenredig worden aangetast.

C Afstemming

- Burgemeester en Wethouders zullen aanvragen van sloopvergunningen als bedoeld in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 toetsen aan het hiervoor genoemde beleid over de waarderingskaart.
- Rijksmonumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de Monumentenwet.

- Gemeentelijke monumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening.
- Voor alle bebouwing in het plangebied geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (beschermd stads-of dorpsgezicht). Dit houdt in, dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van Burgemeester en Wethouders verboden is om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen.
- Voor het beschermd stadsgezicht gelden de welstandscriteria van welstandsniveau I, zoals opgenomen in de welstandsnota.
- Voor beeldbepalende panden (orde 2) is behoud van specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing dient daarom zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Hiervoor zijn tevens welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.
- De redengevende omschrijving van beeldbepalende panden, ensembles en seriebouw, zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting, zal betrokken worden bij het welstandsadvies.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” is behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “nieuwbouw” is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens welstandscriteria, die zijn opgenomen in de welstandsnota.
- Voor ensembles is een gezamenlijke aanpak het uitgangspunt. Dit houdt in dat voor (gedeeltelijke) sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in principe geen vergunning zal worden verleend.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke panden zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden in een ensemble of een serie identieke panden.
- Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan een sloopvergunning worden verleend voor sloop van panden die onderdeel uitmaken van de serie, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.

HOOFDSTUK 2:

BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 6:

WOONDOELEINDEN (W)

Bestemming:

Lid 1:

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen
- b. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden (W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.
- d. Het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstoringsen en aan hun gebruik onttrokken machines.

Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:

- a. Welke strekt tot realisering van de bestemming;
- b. Welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- c. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:

- De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn.
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- d. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan een meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan twee meter mag bedragen.
 - e. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter. Deze mogen worden gebouwd op aanbouwen die niet hoger zijn dan de begane grondlaag van de hoofdbouw.
 - f. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)- onderzoek.

Vrijstelling:

Lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

ARTIKEL 7:

KANTOREN (K)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Kantoren (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, al dan niet met loketfunctie. Indien voorzien van een aanduiding is op de begane grond detailhandel en horeca 3 mogelijk.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Kantoren (K) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Kantoren (K) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;

- b. Het gebruik van bouwwerken voor wonen.
- c. Het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. Welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. Welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Kantoren (K) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd.
- b. Daar waar de plankaart is voorzien van een aanduiding “zichtlijn” dient hiermee bij het bouwen rekening te worden gehouden.
- c. Gebouwd moet tevens worden met inachtneming van de op de plankaart aangegeven “structuurbepalende bebouwingsgrens”.
- d. De bouw- en/of goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven
- e. De totaal te realiseren bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven
- f. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
- g. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlakof: *de breedte van de dakkapel mag ten hoogste 1,50 meter bedragen.*
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn.
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- d. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan een meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan twee meter mag bedragen.
- e. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) -onderzoek.

Vrijstelling:

Lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als

strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 8: KANTOREN EN WOONDOELEINDEN(K/W)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Kantoren en Woondoeleinden (K/W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Kantoren, al dan niet met loketfunctie
- b. Wonen
- c. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Kantoren en Woondoeleinden (K/W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Kantoren en Woondoeleinden (K/W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen, tenzij voorzien van een aanduiding op de plankaart;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en/of meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.
- d. Het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstorings en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. Welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. Welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Kantoren en Woondoeleinden(K/W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd.
- b. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn.
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- c. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan een meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan twee meter mag bedragen..
- d. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) onderzoek.

Vrijstelling:

Lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 9:

GEMENGDE DOELEINDEN (Ga)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Gemengde Doeleinden (Ga) aangewezen gronden zijn bestemd voor :

Op de begane grond:

- Wonen
- Kantoren'
- Praktijkruimten
- kinderdagverblijf
- Dienstverlening

- Horeca zoals en indien aangeduid op de plankaart
- Bijbehorende voorzieningen.

Op de overige verdiepingen:

- Wonen
- Bijbehorende voorzieningen

Gebruik:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Gemengde Doeleinden (Ga) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Gemengde Doeleinden (Ga) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen
- b. Het gebruik van gronden voor horeca 3 ten behoeve van detailhandelsbedrijven dat een percentage van 30% van het netto verkoopvloeroppervlak te boven gaat.
- c. Het gebruik van gronden voor horeca 1 en 2 ten behoeve van detailhandelsbedrijven.
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstorringen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Gemengde Doeleinden (Ga) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd.
- b. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn.
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.

- c. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan een meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan twee meter mag bedragen..
- d. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) -onderzoek.

Vrijstelling:

Lid 5:

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 1 voor een ander gebruik dan Wonen op de verdieping.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedurevoorschriften:

Lid 6:

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 onder 1 nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 7:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 10:

HOTEL (H)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Hotel (H) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor hotel annex congres- en vergaderruimte en bijbehorende voorzieningen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Hotel (H) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Hotel (H) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstorings.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Hotel (H) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd.
- b. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) onderzoek.

Vrijstelling:

Lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 11:

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN:

Bestemming:

Lid 1:

De op de plankaart voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor: overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake cultuur, religie, onderwijs, volksgezondheid, welzijn en het openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen, kinderdagverblijven, kinderopvang .

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de voor Maatschappelijke Doeleinden (M) bestemde gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen.
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de bestemming onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd.
- b. De bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m², respectievelijk 3 meter mogen bedragen.
- c. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) -onderzoek.

Vrijstelling:**Lid 5:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 7:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 12:**ERF (E1)****Bestemming:****Lid 1:**

De op de kaart voor Erf (E1) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven en (achter)paden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen

en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Erf (E1) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Erf (E1) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstorringen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijks onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Erf (E1) mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Aan- en uitbouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen mogen maximaal uit één bouwlaag bestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het oorspronkelijke perceel met een maximum van 40 m².
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mogen bedragen.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- g. Op aan- en uitbouwen mag een dakterras worden opgericht tot 2.50 meter uit de gevel van het hoofdgebouw; rond het dakterras mag een afscheiding worden gemaakt met een hoogte van niet meer dan 1 meter boven de hoogte van de desbetreffende aan- of uitbouw.

- h. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)- onderzoek

Vrijstelling:

lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Nadere eisen:

Lid 6:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De verkeerssituatie ter plaatse;
 - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - - bestaande monumentale waarden.

Algemene wet bestuursrecht in acht.

Strafrechtelijke bepaling:

lid 7:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 13:

ERF (2)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Erf (E2) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven en (achter)paden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbouw.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Erf (E2) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Erf (E2) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;

- c. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstorringen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijks onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4

Op gronden met de bestemming Erf (E2) mag gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. Per bouwperceel is één bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer zijn dan 1 meter.
- c. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) onderzoek

Vrijstelling:

Lid 5:

- 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 onder b ten behoeve van het oprichten van erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 3 meter.

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- Het straat- en bebouwingsbeeld;
- De verkeerssituatie ter plaatse;
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- Bestaande monumentale waarden

Nadere eisen:

Lid 6:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De verkeerssituatie ter plaatse;
 - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - - bestaande monumentale waarden.

- Strafrechtelijke bepaling: lid 7:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.
- ARTIKEL 14: TUIN (T1)**
- Bestemming: Lid 1:**
De op de kaart voor Tuin (T1) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, water, zij- en achterpaden en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing.
- Gebruiksverbod: Lid 2:**
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Tuin (T1) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- Strijdig gebruik: Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Tuin (T1) zoals bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend:
- a. Het gebruik van gronden voor prostitutie.
 - b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstorings.
 - c. Het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen.
- De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
- Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:**
- a. Op gronden met de bestemming Tuin (T1) mogen andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht tot een maximale hoogte van 1 meter.
 - b. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)- onderzoek
- Aanlegvergunning: Lid 5:**
Het is verboden op of in de voor Tuin (T1) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
 - b. Het aanbrengen van paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen.

- c. Het aanleggen van waterwegen en waterbergingen.
- d. Het kappen of rooien van houtwallen en/of houtsingels en bosjes.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Het onder a. genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Vrijstelling:

Lid 6:

1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 en lid 5 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Nadere eisen:

Lid 7:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De verkeerssituatie ter plaatse;
 - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - Bestaande monumentale waarden.

Strafrechtelijke bepaling: lid 8:

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 15:

TUIN (T2):

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Tuin (T2) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, water, zij- en achterpaden en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Tuin (T2) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Tuin (T2) zoals bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden voor prostitutie;
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
- c. Het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

- a. Op gronden met de bestemming Tuin (T2) mogen andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht tot een maximale hoogte van 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen.
- b. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)- onderzoek

Vrijstelling:

Lid 5:

- 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 ten behoeve van het oprichten van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot een maximale hoogte van 2,0 meter.

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- Het straat- en bebouwingsbeeld;
- De verkeerssituatie ter plaatse;
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- Bestaande monumentale waarden

Nadere eisen:

Lid 6:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De verkeerssituatie ter plaatse;
 - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- Bestaande monumentale waarden.

Procedurevoorschriften: lid 7:
Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 onder 2. nemen Burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

Strafrechtelijke bepaling: lid 8:
Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 16: GROENVOORZIENINGEN (G):

Bestemming: Lid 1:
De op de kaart voor Groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen en voorts speelterreinen, abris, voet-, fietspaden en verhardingen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken.

Gebruiksverbod: Lid 2:
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Groenvoorzieningen (G) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: Lid 3:
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Groenvoorzieningen (G) wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie .
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

- a. Op gronden met de bestemming Groenvoorzieningen (G) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht zoals nutsgebouwtjes, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, zitbanken, speeltoestellen en overige voorzieningen die behoren tot de bestemming.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

- b. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)- onderzoek

Aanlegvergunning:

Lid 5:

Het is verboden op of in de voor Groenvoorzieningen (G) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- b. Het aanbrengen van paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen.
- c. Het aanleggen van waterwegen en waterbergingen.
- d. Het kappen of rooien van houtwallen en/of houtsingels en bosjes.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Het onder a. genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Vrijstelling:

Lid 6:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 en lid 5 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Nadere eisen:

Lid 7:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De verkeerssituatie ter plaatse;
 - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - Bestaande monumentale waarden.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 17:

GROEIPLAATS MONUMENTALE BOOM (DUBBELBESTEMMING)

Bestemming:

Lid 1:

De op de plankaart met “Groeiplaats monumentale boom” aangeduide gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor de instandhouding en de bescherming van monumentale bomen

Bouwverbod:

Lid 2:

- a. Het is verboden te bouwen op gronden die op de bestemmingsplankaart zijn bestemd als “Groeiplaats monumentale boom”.
- b. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning, zoals bedoeld in de verordening op de Houtopstanden voor de gemeente Haarlem, is verleend en de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift tegen dit besluit (de kapvergunning) is verstreken en er gedurende deze termijn bij de voorzieningenrechter van de rechtbank geen verzoek om schorsing tegen dit besluit is ingediend, dan wel dit verzoek is afgewezen.

Aanlegvergunning:

Lid 3:

- a. Het is verboden op of in de voor Groeiplaats Monumentale boom bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. Het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 2. Het leggen van drainagebuizen;
 3. Het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. Het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 5. Het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
 6. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
 7. Het opslaan of aanbrengen van stoffen of materialen die het voortbestaan van de houtopstand kunnen bedreigen;
 8. Het bevestigen van voorwerpen aan of in de boom;
 9. Het plaatsen van bouwwerken en werken zoals: stroomgenerators, schafketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines;
 10. Het slopen van gebouwen of andere bouwwerken met machines;
 11. Het snoeien, behoudens normale onderhouds- en beheerwerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de boom;

12. Het afhakken van wortels van de boom;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een aanlegvergunning verlenen als genoemd onder a. Burgemeester en wethouders kunnen daaraan voorwaarden verbinden.
 - c. Burgemeester en wethouders kunnen een aanlegvergunning weigeren indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en/of (beeld)kwaliteit van de monumentale boom wordt aangetast.

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- a. Onderhoud en beheer passend in het normale gebruik van de grond conform de bestemming “Monumentale boom” of de aangewezen andere bestemming zoals die is aangegeven op de plankaart.
- b. Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. Werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Nadere eisen:

Lid 4:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van de aanlegvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de aard van de verhardingen.

Procedurevoorschriften:

Lid 5:

- a. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)- onderzoek
- b. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 3 nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

Strafrechtelijke bepaling:

Lid 6:

Overtreding van lid 2 en 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 18:

VERKEERS DOELEINDEN (V)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wegen, verblijfsgebieden, toegangsgebouw t.b.v. een ondergrondse parkeergarage, voet- en fietspaden, bruggen, straatmeubilair, kleine water- en groenvoorzieningen, lichtmasten, verkeersregelinstallaties, nutsvoorzieningen met daarbij behorende gronden en andere bouwwerken.

- Gebruiksverbod:** **Lid 2:**
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming..
- Strijdig gebruik:** **Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
- a. Het gebruik van deze gronden voor prostitutie
 - b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstorringen.
- De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
- Bebouwingsvoorschriften:** **Lid 4:**
- a. Op gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) mogen gebouwen worden opgericht zoals nutsgebouwtjes, gemalen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en andere bouwwerken. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter, met uitzondering van lichtmasten en verkeersregelinstallaties waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.
 - b. Binnen het op de plankaart aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) onderzoek
- Vrijstelling:** **Lid 5:**
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- Strafrechtelijke bepaling:** **Lid 6:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.
- ARTIKEL 19:** **WATER (Wa)**
- Bestemming:** **Lid 1:**
De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterkundige voorzieningen zoals watergangen, sloten en vijvers, oeverstroken, verkeer te water, waterberging en/of

waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Water (Wa) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming..

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water (Wa) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van deze gronden voor prostitutie en seksinrichtingen
- b. Het afmeren van woonarken en horecaschepen;
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op en boven gronden met de bestemming “Water (Wa) kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Vrijstelling:

Lid 5:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 4 ten behoeve van bruggen tot een hoogte van 6 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden.

Nadere eisen:

Lid 6:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzover hoger dan 1 meter.

Procedurevoorschriften: Lid 7:
Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 onder b. nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 8:
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 20: AUTOBOXEN/BERGINGEN (B)

Bestemming: Lid 1:
De op de kaart voor Autoboxen/bergingen (b) aangewezen gronden zijn bestemd voor autoboxen en bergingen.

Gebruiksverbod: Lid 2:
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Autoboxen/bergingen (b) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: Lid 3:
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Autoboxen/bergingen (b) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstorringen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:
Op gronden met de bestemming Autoboxen/bergingen (b) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)- onderzoek

- Vrijstelling:** **Lid 5:**
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- Nadere eisen:** **Lid 6:**
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzover hoger dan 1 meter.
 - b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4 genoemde voorschriften of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden.
- Strafrechtelijke bepaling:** **Lid 7:**
Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

**ARTIKEL 21: ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE (P1/P2)
(dubbelbestemming)**

Bestemming: **Lid 1:**
De op de plankaart voor Ondergrondse Parkeergarage (P1/P2) aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor:
Ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief hellingbanen en bijbehorende voorzieningen, verkeersruimten en kantoorruimten(P2).

Gebruiksverbod: **Lid 2:**
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Ondergrondse parkeergarage (P1/P2) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: **Lid 3:**
Tot een strijdig gebruik met de bestemming Ondergrondse parkeergarage (P1/P2) wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van deze gronden voor prostitutie en seksinrichtingen;
- b. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder b. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke

voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

- a. Op gronden met de bestemming Ondergrondse parkeergarage (P1/P2) mag een parkeergarage inclusief hellingbanen en bijbehorende voorzieningen en verkeersruimten gebouwd worden met een maximale diepte van respectievelijk 6 meter (P1) en 9 meter (P2).
- b. Binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor) onderzoek

Vrijstelling:

Lid 5:

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Nadere eisen:

Lid 6:

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzover hoger dan 1 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4 genoemde voorschriften of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 7:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 22:

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID(W1)

1. Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming Verkeersdoeleinden en Ondergrondse Parkeergarage (P1) te wijzigen in de bestemming Kantoren (K), met dien verstande dat:
 - a. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de belendende kantoren tot respectievelijk 18 en 21 meter.
 - b. De toegankelijkheid van de ondergrondse parkeergarage moet zijn gewaarborgd.
 - c. De relatie met de bepalingen van het beschermd stadsgezicht wordt in acht genomen.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van de bevoegdheid tot het toestaan van kantoren gebruik te maken in ieder geval aan het volgende:
 - a. Het straat- en bebouwingsbeeld worden niet in onevenredige mate aangetast;
 - b. Het grondwatersysteem ter plaatse wordt niet in onevenredige mate aangetast;

- c. De verkeerssituatie ter plaatse
 - d. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
3. Bij gebruikmaking van de in lid 1 genoemde bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht.

HOOFDSTUK 3: BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 23: BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m², respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. Aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat-en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

3. Bij gebruikmaking van de bijzondere vrijstellingen nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

ARTIKEL 24: OVERGANGSBEPALINGEN

Bouwen:

Lid 1:

Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd met een bouwvergunning waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip

is ingediend en dat afwijkt van de bepalingen in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. Uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan. Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening volgens de Wet.

Gebruik:

Lid 2:

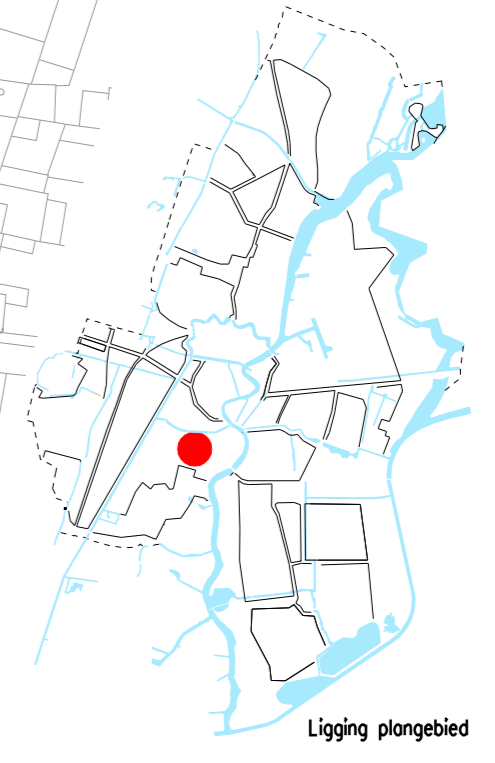
Het legale gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het legale gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met dit plan en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet of gewijzigd, als door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

ARTIKEL 25:

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan “Frederikspark”.

Ontwerp bestemmingsplan Frederikspark



LEGENDA

BASISKAART

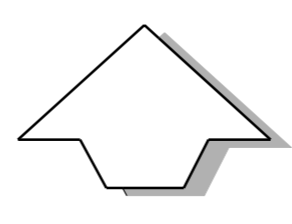
- topografische gegevens en bestaande bebouwing

AANDUIDINGEN

- plangrens, tevens archeologisch waardevol gebied
- bestemmingsgrens
- bebouwinggrens
- overbouwing / onderdoorgang
- hoogtescheidingslijn
- structuurbepalende bebouwinggrens
- zichtlijn naar Frederikspark
- toegang Provinciehuis
- goothoogte
- bouwhoogte
- bouwhoogte / bebouwingspercentage
- detailhandel toegestaan
- horeca 2 toegestaan
- horeca 3 toegestaan
- nutsvoorziening
- seksinrichting
- b.v.o.

BESTEMMINGEN

art. 06	W	Woondoeleinden
art. 07	K	Kantoren
art. 08	KW	Kantoren en Woondoeleinden
art. 09	Ga	Gemengde doeleinden
art. 10	H	Hotel
art. 11	M	Maatschappelijke doeleinden
art. 12	E1	Erf 1
art. 13	E2	Erf 2
art. 14	T1	Tuin 1
art. 15	T2	Tuin 2
art. 16	G	Groenvoorzieningen
art. 17	(Symbol)	Groeiplaats monumentale boom (dubbelbestemming)
art. 18	V	Verkeersdoeleinden
art. 19	Wa	Water
art. 20	b	Autoboxen/bergingen
art. 21	(Symbol)	Ondergrondse parkeer garage (P1/P2) (dubbelbestemming)
art. 22	(Symbol)	Wijzigingsbevoegdheid



Sector: Stedelijke Ontwikkeling		afdeling: Beleid.
Ontwerp bestemmingsplan		
Frederikspark		
vastgesteld bij raadsbesluit:		medewerker: Ruud Zonneveld
goedgekeurd bij besluit G.S.:		hoofd ROW: Hans van der Straaten
		hoofd Beleid: Tonny Lepeltak
		datum: 12 maart 2007
		schaal: 1 : 1000
		tekening nummer: 402bp003
Plankaart, bureau Ruimtelijk Ontwerp, Brinkmann Grote Markt, Postbus 741, 2003 RS Haarlem. Telefoon: 023-6113515. Fax: 023-6113458.		