

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mr. S.A. Vreeswijk - Rooth
Telefoon 5113549 E-mail: s.rooth@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2010/60014
Bijlage A:zienswijzennota B & W-vergadering van 6 april 2010

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan

DOEL: Besluiten

Vaststelling van het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

B&W

- Het college stelt de raad voor om:
 - in te stemmen met het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan en conform voorstel gewijzigd vast te stellen;
 - de zienswijzen 1 t/m 7 ontvankelijk te verklaren
 - de zienswijzen 1 t/m 6 ongegrond te verklaren (conform de zienswijzennota)
 - zienswijze 7 voor kennisgeving aan te nemen
- het besluit heeft geen financiële consequenties;
- de indieners van de zienswijzen ontvangen daags na besluitvorming de zienswijzennota en worden uitgenodigd voor de behandeling van het voorstel en de zienswijzen in de commissie Ontwikkeling; de media krijgen een persbericht;
- het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;
- de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant alsmede via de gemeentelijke website en de link www.ruimtelijkeplannen.nl Tegelijkertijd wordt deze kennisgeving via elektronische weg aan Rijk, Provincie, Waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.

Raad:

Besluit	Moties en amendementen
in te vullen door griffie	in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan

Reg.nummer: 2010/60014

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan is opgesteld om de nieuwbouwplannen van de Provincie op het Houtplein mogelijk te maken. Het ligt in de bedoeling om dit bestemmingsplan in een later stadium te integreren in het nog op te stellen bestemmingsplan Fredrikspark (dat dan wordt begrensd door Paviljoenslaan, Kleine Houtweg, Gasthuissingel, Houtplein en Dreef). Omdat het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan ligt binnen het Beschermd Stadsgezicht wordt hier in de toelichting speciale aandacht aan besteed. Omdat in het gebied (Gasthuissingel) zowel orde 2 en orde 3 panden voorkomen is tevens een waarderingskaart opgesteld. Voor dit gedeelte van het plangebied en de overige bestaande bebouwing is het plan consoliderend van aard.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 november 2009 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan. Op 8 december 2009 heeft de provincie een informatieavond georganiseerd waarbij tevens de gemeente een toelichting heeft gegeven op het bestemmingsplan. Na bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 10 december 2009 is het ter inzage gelegd vanaf 28 december t/m 8 februari 2010. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan. In deze bijlage is aangegeven in hoeverre zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan. Kopieën van de ingekomen zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 7, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen nrs. 1 t/m 6 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in bijlage A van dit raadsstuk;
3. De zienswijze nr. 7 voor kennisgeving aan te nemen;
4. Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 van dit raadsstuk;
5. Te besluiten geen exploitatieplan- als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening – vast te stellen omdat tussen partijen (gemeente/provincie) een anterieure overeenkomst van kracht is.

3. Beoogd resultaat

Vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zodat er een actueel ruimtelijk-juridisch kader is op basis waarvan de nieuwbouw van de provincie gerealiseerd kan worden.

4. Argumenten

De start van de formele bestemmingsplanprocedure vond plaats in november 2009. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de terinzagelegging

van het ontwerpbestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan zijn 7 zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. DAS- Mw. Mr. H.A.M. Lamers, namens de Vereniging van Eigenaren Residence De Stoeterij;
2. EBH-Elshof Advocaten, Mr. J. Hiemstra, namens Carlton Hotels Nederland;
3. Edcetera,;
4. Foto Niek Visser;
5. Wijkraad Welgelegen;
6. T. Kuiphof;
7. Kamer van Koophandel.

Alle ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en daarmee dus ontvankelijk.

4.1 Ambtelijke wijzigingen

De verbeelding:

- Naar aanleiding van het onlangs ingediende bouwplan is de verbeelding aangepast;
- Voor de panden Gasthuissingel 8 en 10 is een goothoogte opgenomen ipv een bouwhoogte teneinde recht te doen aan de bestaande situatie

De regels:

Omdat het bestemmingsplan valt binnen het Beschermd Stadsgezicht is een dakkapellenregeling opgenomen voor het oprichten van dakkapellen op het achterdakvlak.

5. Financiël paragraaf

Ten behoeve van de realisering van de nieuwbouwplannen van de provincie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de provincie. In deze overeenkomst is o.a. bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de provincie zal komen.

6. Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stadskrant en de Staatscourant, alsmede via de gemeentelijke website en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Omdat sprake is van wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan volgt uit de wet (artikel 3.8 lid 4 Wro) dat de bekendmaking van het besluit pas na 6 weken mag plaatsvinden. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, Provincie, Waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.

Na bekendmaking wordt het vastgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende een termijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

7. Bijlagen

A: zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 7, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen nrs. 1 t/m 6 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in bijlage A van dit raadsstuk;
3. De zienswijze nr. 7 voor kennisgeving aan te nemen;
4. Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 van dit raadsstuk;
5. Geen exploitatieplan- als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening – vast te stellen, omdat tussen partijen (gemeente/provincie) een anterieure overeenkomst van kracht is.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

**ZIENWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPPLAN HOUTPLEIN-WAGENMAKERSLAAN**

Haarlem, april 2010

1 Inleiding

1.1 Procedure

In september 2009 is gestart met het concept ontwerpbestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan. Hiermee wordt planologisch ruimte gereserveerd voor de nieuwbouwplannen van de provincie. Voor het overige is het bestemmingsplan consoliderend van aard. Het plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. Het concept voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de externe partners en de wijkraad. Deze reacties zijn verwerkt en zijn op 10 december 2009 besproken met de commissie Ontwikkeling. Op 8 december 2009 is een informatiebijeenkomst gehouden. Vanaf 28 december 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen:

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend.

1.2 Opzet van de nota van antwoord

De zienswijzen worden onderstaand in de linker kolom verwoord. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt in de rechter kolom *cursief* weergegeven. In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen. Indien zienswijzen nauw met elkaar verwant zijn en/of overeenstemmen worden zij in één kolom behandeld.

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
1. 5.	<ol style="list-style-type: none">1. Niet wordt gewaarborgd dat de huidige onderdoorgang wordt gehandhaafd.2. deze onderdoorgang kan niet zomaar worden wegbestemd blijkens de akte van Ondersplitsing;3. Te denken valt om de onderdoorgang te behouden door een publieke doorgang te creëren over de kavel c.q. door het gebouw tijdens kantooruren.4. Aan de voetgangerspassage is op grond van de APV een openbare status verleend.	<ol style="list-style-type: none">1. <i> Daar gaat het bouwplan ook niet van uit. Het is niet realistisch om deze waarborg dan wel in het bestemmingsplan op te nemen.</i>2. <i> De provincie en de gemeente hebben in een anterieure overeenkomst bepaald dat in het kader van de nieuwbouwplannen van de provincie privaatrechtelijke afspraken dienen te worden gemaakt met betrekking tot de wijziging van de appartementensplitsing en opheffing van erfdienstbaarheden welke notarieel dienen te worden vastgelegd. De percelen van het dienend erf van de erfdienstbaarheid zijn in eigendom bij de Provincie en de percelen van het heersend erf van de erfdienstbaarheid zijn in eigendom bij de gemeente Haarlem. Vanuit goedenrechtelijk perspectief is op grond van het vorenstaande de conclusie gerechtvaardigd dat de eigenaren/bewoners van de Stoeterij geen partij zijn bij de erfdienstbaarheid, noch bij de goederenrechtelijke acties tot beëindiging hiervan.</i>3. <i> Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit zou in onderling overleg met de eigenaar van de kantorenlocatie geregeld moeten worden.</i>4. <i> Het in algemene zin verlenen van een openbare status aan een gebied is een niet voorkomend</i>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>5. De onderdoorgang is een openbare weg in de zin van de Wegenwet.</p> <p>6. Het bestemmingsplan moet zodanig worden aangepast dat het bestaan van de onderdoorgang blijft gewaarborgd bijvoorbeeld door een dubbelbestemming “wegen” op te nemen voor de begane grond en “gemengd” voor de verdiepingen.</p> <p>7. het behoud van de onderdoorgang is van cruciaal belang ivm de verkorte route van en naar de Tempelierstraat en omdat de gevelopeningen de nodige transparantie geven aan een dichte gevel.</p> <p>8. het vigerende plan geeft een bouwhoogte van 18 tot maximaal 21 meter. Bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 24 meter. Iedere verruiming is onaanvaardbaar mbt bezonning en slagschaduwwerking. Ook is een ontheffing mogelijk tot 10% waardoor de maximale bouwhoogte op 26,40 meter</p>	<p><i>rechtsfiguur in de APV. Wel geeft de APV de mogelijkheid om een gebied, in verband met een ge- of verbod, aan te wijzen. Daartoe neemt B&W een aanwijzingsbesluit. Ervan uitgaande dat het verlenen van “openbare status” in een overeenkomst gelijkgesteld kan worden aan een aanwijzingsbesluit is dit besluit niet in werking getreden omdat geen publicatie heeft plaatsgevonden. De betreffende passage uit de overeenkomst is o.i. bedoeld als een verduidelijking van de intentie van partijen. Het gebruik van de voetgangerspassage is niet exclusief voorbehouden aan bewoners van het appartementencomplex maar mag door een ieder worden gebruikt en behoort daarmee, zonder dat daartoe een verlening/aanwijzing nodig is, tot de openbare ruimte zoals bedoeld in de APV. Verandering van de situatie door bebouwing van een open terrein kan met zich meebrengen dat een gebied niet langer tot de openbare ruimte in de zin van de APV behoort. Hier hoeft geen speciale procedure voor gevolgd te worden.</i></p> <p>5. <i>Inmiddels is het bouwplan ingediend. Op grond van artikel 7 en 8 Wegenwet zal de raad een besluit nemen dat de onderdoorgang aan het openbaar verkeer is onttrokken. Aan dit besluit dient een zelfstandig onderzoek naar en afweging van belangen bij wegonttrekking ten grondslag te liggen. Het besluit dient derhalve voldoende gewichtige redenen te omvatten. De verwezenlijking van het bouwplan kan als een gewichtige reden tot wegonttrekking worden aangemerkt. Het bestemmingsplan regelt de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming. In de onttrekkingsprocedure komt de aanvaardbaarheid van de functie waarvoor onttrekking wordt geregeld aan de orde.</i></p> <p>6. <i>In de nieuwe situatie wordt geen onderdoorgang gerealiseerd. Wij zien dan ook niet in waarom wij die mogelijkheid zouden moeten openhouden in het bestemmingsplan.</i></p> <p>7. <i>Het is mogelijk om via de parkeergarage op het Houtplein uit te komen via de nieuw te creëren toegang. Gekozen is voor een gesloten gevel. Door de vormgeving kan transparantie bewerkstelligd worden.</i></p> <p>8. <i>Het vigerende plan geeft een goothoogte aan van 18 tot maximaal 21 meter. In het vigerende plan is een binnenplanse vrijstelling opgenomen van 10%. Dat betekent dat volgens het bestaande regime een hoogte van resp. 19,80 en 23,10 gerealiseerd kan worden. De bouwhoogte van het nieuwbouwplan bedraagt 20,6 meter. Op</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>kan komen.</p> <p>9. Hoe verhouden de huidige werkelijke bouwhoogten zich in relatie tot de bouwhoogten in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>10. Waarom kan voor de huidige verbouwing niet worden volstaan met het huidige bestemmingsplan.</p> <p>11. Voorgesteld wordt om ter verlevendiging van de gevel van de Wagenmakerslaan hier ook andere functies toe te staan dan die welke genoemd zijn onder de GD-2 en GD-5 bestemmingen (bijvoorbeeld een HOED of winkelfunctie). Dit alles om te voorkomen dat de gevel aan de Wagenmakerslaan geen achtergevel wordt.</p>	<p><i>het dak bevindt zich een rails van 70 cm hoog en aan deze rails is een beweegbare onderhoudskraan van 3 meter hoog bevestigd. Vandaar dat op de verbeelding een hoogte van 23 meter is opgenomen. Deze beweegbare onderhoudskraan zal wanneer deze niet in werking is gestald worden aan de Baan of Gasthuissingelzijde. De feitelijke maximale bouwhoogte van de bebouwing is dus 20,6 meter, gelijk aan de bestaande situatie. Voor de twee liftschachten is op de verbeelding 24 meter opgenomen. Er is in het bestemmingsplan de bevoegdheid opgenomen om een ontheffing, onder voorwaarden, te verlenen, teneinde enige flexibiliteit te brengen in het bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast aan de hand van het reeds ingediende bouwplan.</i></p> <p>9. <i>De bestaande maximale bouwhoogte bedraagt 20,6 meter en vier installatieruimten waarvan twee een bouwhoogte hebben van 22,76 meter en twee een bouwhoogte van 20,85 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 18 meter en 23 meter. Onder 8. is uiteengezet hoe deze 23 meter tot stand is gekomen.</i></p> <p>10. <i>Op basis van het huidige bestemmingsplan Frederikspark-Houtplein is in 1987 bouwvergunning (met vrijstellingen) verleend voor de huidige bebouwing. Dit bestemmingsplan geeft alleen goothoogten en bebouwingspercentages aan en geeft een globale wijze van bestemmen weer die heden ten dage niet meer wordt gehanteerd. Het nieuwbouwplan van de provincie past niet in dit huidige bestemmingsplan met betrekking tot de bouwhoogten ,bebouwingspercentages, het verdwijnen van de onderdoorgang en de niet opgenomen toegangen parkeergarage.</i></p> <p>11. <i>dergelijke functies zullen niet gerealiseerd worden en daarom is het ook niet noodzakelijk om deze functies mogelijk te maken. Overigens valt een verlevendiging van de gevel niet direct samen met de soort functie die gerealiseerd wordt. De uitstraling kan ook door andere elementen, bijvoorbeeld door de toepassing van bepaalde materialen(hetgeen niet in een bestemmingsplan wordt geregeld) gerealiseerd worden.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gebiedsvisie die nog opgesteld moet worden voor het gebied Dreef, Frederikspark, Baan, Houtplein en Wagenmakerslaan zou moeten worden opgesteld voorafgaand aan dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is immers het juridisch kader om een dergelijke visie uit te voeren. 2. Door de bouwactiviteiten wordt grote bouwoverlast verwacht waardoor een deel van de exploitatie moet worden gestaakt.(klandizie vliegtuigmaatschappijen/exploitatie vergaderfaciliteiten) 3. Economische uitvoerbaarheid: niet blijkt dat voldoende budget aanwezig is om schade die het hotel gaat lijden te vergoeden (planschade). 4. De huidige locatie van de betaalautomaat komt te vervallen door de nieuwbouw. Over een alternatieve locatie dient vooraf overeenstemming te zijn. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Uitgangspunt om voor dit gebied een gebiedsvisie op te stellen vormde in eerste instantie de aansluiting De Hout op de Dreef/Frederikspark. Tijdens de totstandkoming van dit bestemmingsplan is besloten om de gebiedsvisie uit te breiden met Baan en Houtplein. Met de gebiedsvisie is inmiddels gestart. Overigens bestaat er geen wettelijke verplichting om een gebiedsvisie ten grondslag te leggen aan een bestemmingsplan.</i> 2. <i>Het bestemmingsplan kan geen regeling opnemen om de bouwoverlast tijdens de bouw te minimaliseren. De provincie is echter in nauw overleg met Het Carlton hotel om maatregelen te treffen die de overlast tijdens de bouw tot een minimum kunnen beperken.</i> 3. <i>Het is niet gebruikelijk om in de paragraaf Economische Uitvoerbaarheid een passage c.q. budget op te nemen over planschade. Planschade vloeit niet voort uit het bestemmingsplan maar uit de wet. Een verzoek om planschade zal t.z.t. altijd op zijn merites moeten worden beoordeeld. In de anterieure overeenkomst is overigens een regeling met betrekking tot planschade opgenomen.</i> 4. <i>De huidige locatie van de betaalautomaat en van de nieuwe staat/komt op grond van de provincie. Niet valt in te zien dat hierover in het kader van de bestemmingsplanprocedure overleg gevoerd moet worden.</i>
3/4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onze bedrijfsvoering wordt belemmerd door de nieuwbouw. Ons huurcontract loopt nog negen jaar waarop uiteraard de bedrijfsvoering is afgestemd. 2. de financiële schade door de voorgenomen verbouwing is groot omdat de winkel niet op de huidige locatie kan worden voortgezet. 3. In de bedrijvenlijst(bijlage 2) komt Foto Niek Visser, de fotostudio en Edcetera niet voor. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Momenteel worden door de provincie onderhandelingen gevoerd over beëindiging van het huurcontract en aanbidding van tijdelijke vervangende huisvesting of definitieve herhuisvesting.</i> 2. <i>In deze onderhandelingen wordt ook de planschade meegenomen.</i> 3. <i>Bij de bedrijvenlijst gaat het alleen om bedrijven die onder de Wet Milieubeheer vallen. De door de indieners van zienswijzen genoemde bedrijven vallen hier niet onder.</i>
6	Voorgesteld wordt om een groenvoorziening aan te brengen aan de noord-oostkant van het gebouw en deze door te trekken naar het zuiden toe.	<i>Weliswaar valt de eventuele aanleg van een groenvoorziening buiten de contouren van dit bestemmingsplan. In het in de nabije toekomst op te stellen bestemmingsplan Frederikspark zal hier een</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<i>verkeersbestemming worden opgenomen. Realisering van een groenvoorziening binnen deze bestemming is altijd mogelijk. Het is echter aan de architect en opdrachtgever van de nieuwbouw om aan deze wens uitvoering te geven en e.e.a. op te nemen in de visie op de openbare ruimte.</i>
7		
	Wij hebben bijgevoegde brief aan de ondernemers in dit gebied ter kennis gesteld.	<i>Wij nemen e.e.a. voor kennisgeving aan</i>

Bestemmingsplan Houtplein - Wagenmakerslaan

toelichting

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Stadszaken

april 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
1.1 Begrenzing van het plangebied	3
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	5
1.4 Geldend bestemmingsplan en andere ruimtelijke regeling	5
1.5 Bestemmingsplanprocedure	6
1.6 Leeswijzer plantoelichting	6
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Korte historische schets	8
2.2 Beschermd stadsgezicht	9
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Structuurplan Haarlem 2020	11
3.2 Haarlems verkeers- en vervoersplan	12
3.3 Integraal Waterplan	13
3.4 Rijks- en provinciaal beleid	13
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Milieuzoneringen	16
4.3 Bodemparagraaf	17
4.4 Waterparagraaf	21
4.5 Luchtkwaliteit	21
4.6 Natuurwaarden	21
4.7 Cultuurhistorie	24
4.8 Archeologie	25
4.9 Vliegverkeer	27
4.10 Duurzaamheid en energie	28
4.11 Externe veiligheid	30
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Inleidende regels	32
5.3 Bestemmingsregels	32
5.4 Algemene regels	34
5.5 Handhavingsparagraaf	35
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	36
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	36
6.2 Uitkomst watertoets	36
6.3 Uitkomsten overleg	36
6.4 Rapportering inspraak	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	43
Bijlage 1 Redengevende Omschrijving Orde 2 panden	44
Bijlage 2 bedrijvenlijst	46
Bijlage 3 Geluid	47
Bijlage 4 luchtkwaliteit	48
Bijlage 5 INSPRAAKPLAN	49
Bijlage 6 Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	50
Bijlage 7 zienswijzen	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 0,9 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Houtplein, aan de noordzijde door de Gashuissingel, aan de oostzijde door de Wagenmakerslaan en aan de zuidzijde door de Baan. (zie afbeelding 1).

Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

Bestemmingsplan "Houtplein - Wagenmakerslaan toelichting" (vastgesteld)



1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er is een verouderd bestemmingsplan van kracht
2. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor de nieuwbouwplannen van de Provincie.
3. Het plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. De beschermende werking hiervan wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daartoe is de waarderingskaart bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan bestaat uit een verbeelding(plankaart), regels(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 Houtplein-Wagenmakerslaan 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 uitgangspunt.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden. I

1.4 Geldend bestemmingsplan en andere ruimtelijke regeling

Binnen het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
402	Frederikspark/ Houtplein	15-01-1986(nr. 19)	20-01-1987(nr.273)

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan zal het in het schema genoemde plan zijn rechtskracht gedeeltelijk verliezen.

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). Het plangebied wordt hier eveneens toegerekend. De beschermende werking van 'beschermd stadsgezicht' is in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daartoe is een waarderingskaart in het bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. De planning is dat hiermee in augustus 2009 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 Houtplein-Wagenmakerslaan voorgelegd aan de wijkraad. Tevens wordt het plan voorgelegd aan externe partijen conform art. 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.

De binnengekomen reacties en de commentaren kunnen leiden tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt vanaf dan ontwerp bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan genoemd en, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt hij het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan officieel vast. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Om een visie te ontwikkelen op een plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van een gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. In dit hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende functies.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020 . Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. In hoofdstuk 6 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Dit deel van hoofdstuk 6 wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

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 Houtpoort. 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. 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 dominant. Diverse verkeersaanpassingen waren het gevolg. In Haarlem verscheen in 1878 de eerste tram. Het Houtplein kreeg een belangrijke halte. De laatste tram reed in 1957. 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 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 Wagenmakerslaan toegevoegd.

2.2 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). Ook een aantal Haarlemse wijken ten noorden van de binnenstad wordt aan dit "beschermd stadsgezicht" toegevoegd, waaronder de buurt [naam]. Het geldende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moet mede om die reden herzien worden. De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast. Daartoe is in de toelichting een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen.

De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan.

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.

Hier aangeven waarom het bestemmingsplan gebied beschermd stadsgezicht is. In hoofdstuk 4 aangeven onder cultuurhistorie de orden en de waardenkaart.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 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 Houtplein-Wagenmakerslaan bevat op de structuurplankaart 7 aanduidingen zoals:

- Centrum-stedelijk gebied (Gasthuissingel tot en met Frederikspark)
- Woongebied/functiemenging in woonwijk (Gasthuissingel tot en met Frederikspark)
- 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 bevorderen van leefbaarheid en levendigheid in wijken.

3.2 Haarlems verkeers- en vervoersplan

In de filosofie van het HVVP wordt fietsgebruik in de stad gestimuleerd en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk teruggedrongen. De fiets en voetganger krijgen voorrang op de automobilist (behalve op gebiedsontsluitingswegen type A). Geen uitbreiding van wegen in wijken en in de binnenstad. Het op het maaiveld parkeren wordt in de binnenstad beperkt, parkeren in garages wordt gestimuleerd. Het HVVP gaat door op de inzet uit de nota 'Haarlem Centrum Autoluw' dat erop gericht is de kwaliteit van de binnenstad te verbeteren, door onder andere het onmogelijk maken van doorgaand verkeer door de binnenstad. Het verkeer wordt om de binnenstad heen geleid, zoveel mogelijk over de tangenten. Verder wordt ingezet op verbetering en uitbreiding van het fietsnet en realiseren van stallingen bij stations.

In het HVVP wordt het wegennet gecategoriseerd met als doel een veiliger en leefbaarder stad. Door de categorisering ontstaan stadsleefgebieden waar gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk geweerd wordt. Een stadsleefgebied bestaat uit verblijfsgebieden waarbinnen een 30 km/h regime uitgangspunt is. De wegen binnen een verblijfsgebied zijn erftoegangswegen; gewone woonstraten die reeds zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. Deze straten zijn geschikt voor fietsen en eventueel voor parkeren. Autoverkeer dat de stadsleefgebieden in- of uit wil wordt via ontsluitingswegen type B naar de randen van het gebied geleid. Ook hier wordt gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk geweerd. Vervolgens wordt het verkeer via categorie A wegen afgewikkeld. Deze wegen, die deel uitmaken van de hoofdstructuur van de stad, zijn bestemd voor doorgaand verkeer en verkeer dat de stad in- en uitgaat. In het HVVP zijn de Gasthuissingel en het Houtplein aangeduid als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. Het openbaar vervoer draagt bij aan een goede ontsluiting van het plangebied. De haltes bevinden zich aan het Houtplein en op de nabij gelegen Tempelierstraat. Ook is het gebied goed toegankelijk voor het fietsverkeer.

Parkeren: het plangebied omvat een ondergrondse parkeergarage. De garage is als zodanig aangeduid in het Structuurplan. Parkeergarages hebben een belangrijke rol bij de invulling van één van de speerpunten van het Ontwikkelings Programma Haarlem: bevordering van het toerisme. Door de nieuwbouw van de provincie ter plaatse van de Wielmakershof verdwijnt de looproute van Wagenmakerslaan naar Houtplein en ook de openbare toegang tot de parkeergarage. Deze toegang wordt echter verplaatst naar het Houtplein.

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in, zo vermeld het HVVP. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het fietsnetwerk en bevat geen van de in het HVVP genoemde knelpunten. Het gebied is goed toegankelijk voor het fietsverkeer.

3.3 Integraal Waterplan

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. 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. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het plangebied wordt geen nieuw water toegevoegd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan 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 Houtplein-Wagenmakerslaan is overwegend consoliderend van aard en heeft als enige ontwikkeling de nieuwbouw ter plaatse van de Wielmakershof. Dit gebied is al verhard.

3.4 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 Houtplein-Wagenmakerslaan 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.

De Nota Mobiliteit

De beleidsdoelstellingen 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 gemeenten 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.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

4.2 Milieuzoneringen

Inleiding

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

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte 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. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

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. Het plangebied Houtplein is getypeerd als een gebied met laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Langs het Houtplein wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

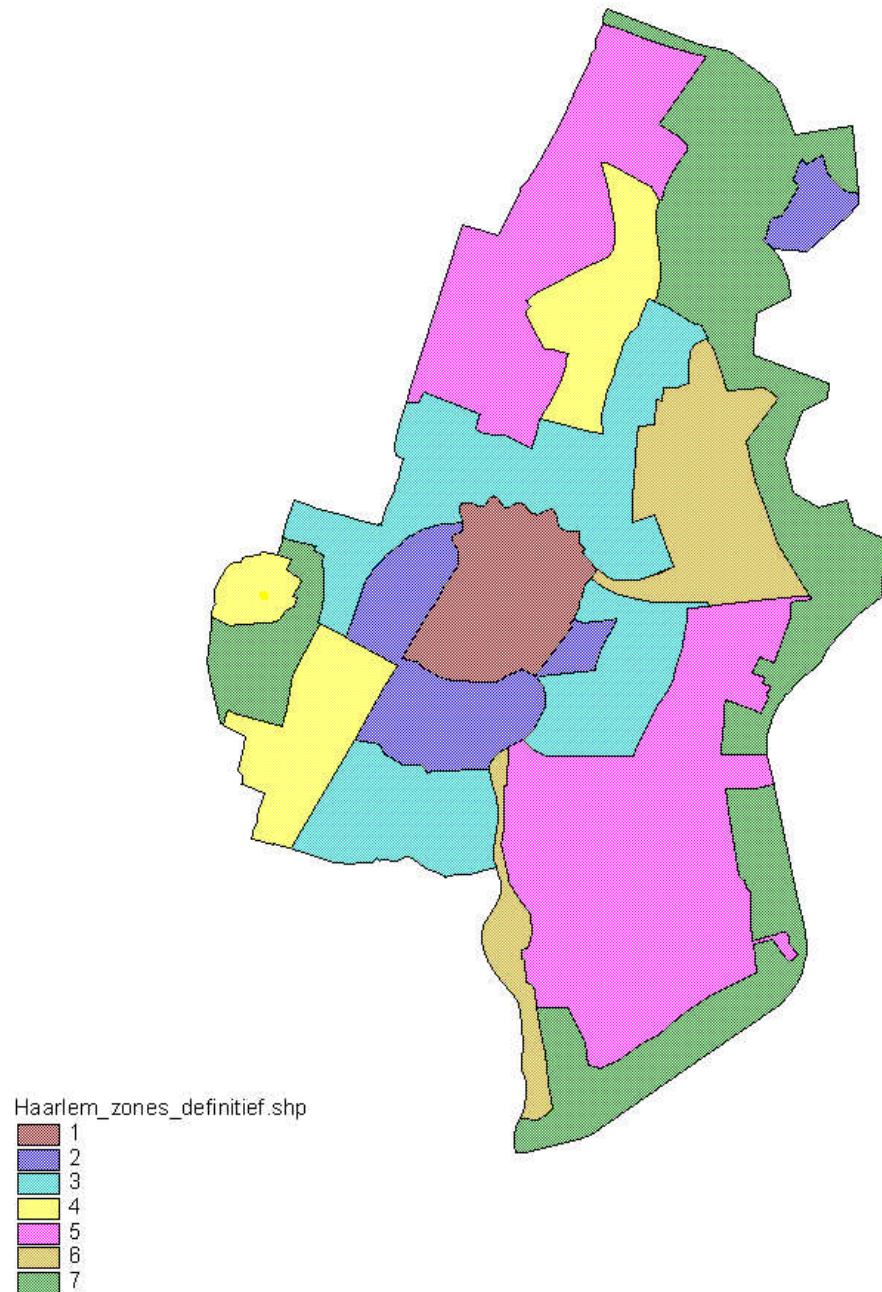
Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 2), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd bij de regels (bijlage 1). Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

4.3 Bodemparagraaf

1. Milieukwaliteit van de bodem

Figuur

1



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bodemkwaliteitszone 2 weergegeven.

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK's	EOX
P95 bovengrond										
Kwaliteitszone 2	11,16 -	0,96 s	23,44 -	65,83 t	1,04 s	697,39 i	17,12 s	665,14 i	27,00 t	0,79 s
P95 ondergrond										
Kwaliteitszone 2	12,44 -	0,59 s	22,40 -	128,93 i	0,80 s	459,06 s	16,16 s	409,40 i	19,00 s	0,70 s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)										
Kwaliteitszone 2	6,37 -	0,44 -	13,34 -	29,15 s	0,31 s	227,06 t	9,72 -	245,39 t	8,28 s	0,25 -
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)										
Kwaliteitszone 2	6,67 -	0,35 -	12,76 -	36,75 s	0,29 s	154,46 s	8,99 -	139,82 s	5,53 s	0,22 -

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Ondergrondse tanks

Binnen het gebied is een aantal ondergrondse tanks aanwezig geweest. In principe dienen niet meer in gebruik zijnde ondergrondse brandstoftanks verwijderd te worden. Voorafgaand aan de bouw van het kantoordeel medio jaren '80 van de twintigste eeuw zijn de ondergrondse tanks verwijderd.

Voor zover bekend zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer aanwezig binnen het bestemmingsplangebied.

bodemonderzoek

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie(spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

Het bestemmingsplangebied is van het begin van de twingste eeuw tot medio jaren '80 in gebruik geweest van de Amsterdamse Rijtuigenmaatschappij en Garage Kimman, verder waren aan het toenmalig plein een modehuis, juwelier en een bioscoop gevestigd. Voorafgaand aan de bouw van de huidige kantoren zijn ter plaatse in 1985 en 1987) een tweetal oriënterende onderzoeken verricht. Uit de onderzoeken kwam een verontreiniging met minerale olie naar voren ter plaatse van de Amsterdamse rijtuigenmaatschappij aan het Plein 33. Integraal met de bouwwerkzaamheden is deze verontreinigde grond afgegraven en afgevoerd. Daarmee is de locatie voldoende gesaneerd om de gewenste nieuwbouw te realiseren.

Aan de westzijde van het plangebied ter plaatse van het Houtplein is uit onderzoeken naar voren gekomen dat sterk verhoogde waarden van VOCl 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.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer

Binnen het plangebied zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer mogelijk.

Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.

4.4 Waterparagraaf

Binnen het plangebied is geen bestemming Water opgenomen. Naast het plangebied ligt de Gasthuissingel dat als open water moet worden aangemerkt. De Gasthuissingel is onderdeel van het boezemstelsel van Rijnland. Het waterpeil in de Gasthuissingel is ca. N.A.P.-0,60 meter. Al het overige water in het plangebied is hoger dan boezempeil gelegen en bevindt zich in een betonnen bak. Daarmee is het dus aan te merken als een "vijver" die geen onderdeel uitmaakt van het boezemstelsel van Rijnland.

4.5 Luchtkwaliteit

(opgenomen in bijlage 4)

4.6 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet.

Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt ondermeer in dat "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplangebied ligt in kilometerhok 103; 487. Het natuurloket geeft van dit kilometerhok alleen gegevens over de vaatplanten, broedvogels en watervogels. In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder dakpannen en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigert een andere broedplek te accepteren wanneer zijn vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw. Er zijn anno 2009 [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen. De gegevens van het Natuurloket wijzen uit dat binnen kilometerhok 103;487 , waar het bestemmingsplangebied onder valt, er beschermde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

4.7 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden

Op de Waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn alle panden in het plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Dit gebeurt door middel van een indeling in drie verschillende orden, nieuwbouw en het aangeven van ensembles en seriebouw. De verschillende orden, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte is vastgelegd op de plankaart.

Daarnaast heeft de waarderingskaart tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers. De waarderingskaart geeft immers inzicht over verschillende aspecten 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) van voor 1950 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. Behoud van de specifieke waarden van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 1 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

Orde 3 omvat bouwwerken 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. Behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand is voor orde 3 panden het uitgangspunt.

Bij de nieuwbouw aanduiding gaat het om gebouwen van na 1950. Deze zijn niet gewaardeerd.

Op de waarderingskaart behorend bij het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan komen geen orde 1 panden voor.

4.8 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de Steentijd eenvoudige onderkomens. Vanaf de Bronstijd legden de mensen akkers aan en bouwden ze grote boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, onstond op deze plek de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad en kreeg in 1245 stadsrechten.

Beleid t.en aanzien van archeologie

Rijksbeleid

Op 1 september is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Drie belangrijke uitgangspunten van deze wet zijn:

Het behoud van archeologische waarden in de bodem;

De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek;

De zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening;

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008 en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze kaart heeft ook een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. De gemeente moet in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Beleid gemeente Haarlem

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Gezien het rijke bodemarchief van Haarlem is het daarom niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk archeologiebeleid te voeren.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie.

De gemeente houdt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook zullen in bestemmingsplannen regelingen worden opgenomen om archeologische waarden te beschermen.

De voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem

geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. De kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën "archeologisch waardevol gebied".

Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning binnen beschermd stadsgezicht;

Plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan

Rijks- en Provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat op de AMK vermeld. Het westelijke deel van het plangebied is van hoge archeologische waarde, het oostelijk deel van archeologische waarde. Op de IKAW heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Er zijn geen archeologische waarnemingen of vondsten geregistreerd.

Het westelijk deel van het plangebied staat vermeld op de CHW als een locatie van grote archeologische waarde. Het oostelijk deel wordt als locatie van archeologische waarde op deze kaart vermeld.

Voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan ligt net buiten de oude binnenstad en is gelegen op de strandwal van Haarlem. Op deze strandwal, die van Heemstede naar Haarlem-Noord loopt, zijn relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen te verwachten. In de periode na

het Late Neolithicum is dit hoger gelegen gebied in een vrij nat landschap namelijk uitermate geschikt geweest voor bewoning. Door het plangebied liep ook de oudste noord-zuid weg van Haarlem, die deel uitmaakt van de oudste noord-zuid verbinding van Holland.

Het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH tot categorie 3.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 500m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

4.9 Vliegverkeer

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;
- natuureservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van zuid naar noord oplopend van 70 tot 100 meter (zie bijlage 3 van de toelichting). 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 70 meter, een hoogtebeperking oplevert van +66.00 N.A.P. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In paragraaf 3.1 is aangegeven op welke manier het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met het Luchthavenindelingbesluit.

4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Provincie Noord-Holland klimaatneutraal

In het actieprogramma klimaat 2007-2011 streeft de provincie ernaar stap voor stap over te gaan naar een klimaatneutrale organisatie. De renovatie van de huisvesting van het provinciehuis aan het Houtplein past in dit streven. Aangezien er geen aanpassingen worden gedaan op de andere gebouwen binnen het bestemmingsgebied, beperken we ons tot het schrijven van de duurzaamheidsaspecten voor het provinciehuis.

Het gaat dan enerzijds om het inbouwen van flexibiliteit in een gebouw om de levensduur van een gebouw te vergroten. Mogelijkheden zijn ruimtelijke flexibiliteit (realiseren van ruimtelijke aanpassingen zonder de bestaande indeling ingrijpend te veranderen) en gebruiksflexibiliteit (gebruik van ruimtes door verschillende functies, bijvoorbeeld het restaurant als vergaderruimte). Anderzijds gaat het om duurzaam gebruik van het gebouw. Mogelijkheden liggen er in het beperken van afvalstromen, gebruik van multifunctionele energiezuinige apparatuur, gebruik van duurzame materialen, verstandig omgaan met water en energie onder andere door toepassing van een ondergrondse koude-warmteopslag. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn. In het kader van de gewenste duurzaamheid dienen de exploitatiekosten zo laag mogelijk te worden gehouden.

Een definitie van 'Duurzaamheid' is: 'geschikt om lang te bestaan'. Naast het inbouwen van flexibiliteit in een gebouw om te levensduur te verhogen zijn er nog meer mogelijkheden om duurzaam te bouwen.

Ten behoeve van het gebouw maken we hieronder het volgende onderscheid:

- Locatiegebonden (vervoer en infrastructuur);
- Gebouwgebonden(zichtbaar en onzichtbaar);
- Gebruiksgebonden.

Locatiegebonden duurzaamheid

Vervoer:

De locatie van het gebouw is belangrijk. Een goed bereikbare locatie kan veel energie ten behoeve van vervoersbewegingen van de medewerkers en bezoekers besparen. Het gebouw aan het Houtplein is een bestaande locatie die hergebruikt zal worden. Maatregelen hierbij kunnen zijn:

- het gebouw ligt nabij goede verbindingen van openbaar vervoer;
- maak het gebouw uitnodigend om met de fiets naar toe te gaan: goede aansluitingen op fietspaden, een goede ruimte overdekte fietsenstalling van waaruit direct het gebouw betreden kan worden;
- maak het gebouw minder uitnodigend om met de auto naar toe te gaan. Een uitzondering dient gemaakt te worden voor minder validen.

Infrastructuur:

Het ligt - indien de bodem hiervoor geschikt is - voor de hand om hier WKO(warmte koude opslag) toe te passen

Gebouwgebonden duurzaamheid

Duurzaamheid kan zowel op zichtbare als onzichtbare wijze in het gebouwconcept worden verwerkt:

Gebouwgebonden, onzichtbaar

- Het gebouw verspilt zo weinig mogelijk energie: hoog rendement warmteterugwinning, isolatie en het ontwerpen op de zon zijn belangrijke uitgangspunten;
- De energie die het gebouw nodig heeft dient zo duurzaam als mogelijk opgewekt te worden. Bijvoorbeeld een WKO (warmte koude opslag) systeem of een aansluiting op een warmtenet (ener-gieweb) voor restwarmte heeft de voorkeur;
- Beperking van watergebruik en het scheiden van waterstromen (vwa en hwa) in het gebouw. In het ontwerp stadium dient onderzocht te worden of een grijswatersysteem toegepast kan worden.

Gebouwgebonden, zichtbaar

- Toepassing van gras- of sedumdaken - in het zicht liggen - zorgt voor een goede isolatie en een na-tuurlijk uiterlijk;
- In het ontwerp stadium dient onderzocht te worden of toepassing van zonne-energie of 'urban' windenergie geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp;
- Gebruik van planten in en rond het gebouw geeft het gebouw een zichtbaar 'natuurlijke' uitstraling;
- Contact met de buitenwereld voor oriëntatie op zonlicht en beleven van de seizoenen;
- Het gebouw dient flexibel te zijn: door het grote aantal mogelijkheden tot gebruik spreekt het gebouw de medewerkers aan;
- Het gebouw dient onderscheidend te zijn: een 'mooi' gebouw wil men graag gebruiken!

Gebouwvisie provincie Noord Holland

De provincie Noord Holland streeft ernaar om een duurzaam gebouw te hebben. De duurzaamheid dient rationeel te zijn: doelgericht op 'echte' duurzaamheid en geen 'windowdressing' waarbij het gebouw duurzamer lijkt dan het is.

Gebruiksgebonden duurzaamheid

Een duurzaam gebouw bouwen houdt niet op bij het bouwen alleen: het moet ook duurzaam gebruikt kunnen worden: Het gebouw moet de gebruiker stimuleren om energiezuinige apparatuur te gaan gebruiken.

4.11 Externe veiligheid

Binnen dan wel in de nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ook is er geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied over de weg, het spoor, het water dan wel door buisleidingen..

Op het gebied van externe veiligheid zijn er daarom geen risico's binnen dit plangebied.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Systematiek van de Regels De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan.

Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Het gaat bij bestemmingsplannen om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels vallen conform SVBP 2008 in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing.

5.2 Inleidende regels

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de regels, wordt de serie regels begonnen met een tweetal inleidende regels. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat dus geen verschil van mening.

5.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-2

Binnen deze bestemming is wonen, dienstverlening, kantoor en maatschappelijk mogelijk en Horeca tot categorie 2. Op de verdieping is alleen wonen toegestaan.

Artikel 4 Gemengd-5

Binnen deze bestemming is dienstverlening, kantoor en bedrijf toegestaan op alle verdiepingen. Wonen is expliciet uitgesloten. Middels functieaanduidingen is achtereenvolgens detailhandel, ondergrondse parkeervoorzieningen en toegang parkeergarage toegestaan.

Artikel 5 Horeca

Binnen deze bestemming is het huidige hotel mogelijk gemaakt. Binnen de horeca 4 categorie is de mogelijkheid van een restaurant, cafe, lunchroom opgenomen volgens artikel 1 Begrippen.

Artikel 6 Tuin - 1

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Slechts erfafscheidingen en andere bouwwerken tot max. 3 meter. Middels een functieaanduiding is het ondergronds parkeren mogelijk gemaakt.

Artikel 7 Tuin -2

Binnen deze bestemming mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht tot een maximum van 50%. Middels een functieaanduiding is het ondergronds parkeren mogelijk gemaakt.

Artikel 8 Tuin-3

Binnen deze bestemming mag het volledige erf/tuin worden volgebouwd.

Artikel 9 Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan alsmede aan-huis-verbonden beroep conform artikel 1 Begrippen. Ook erven, tuinen en bijbehorende voorzieningen worden mogelijk gemaakt. Verder is in dit artikel een dakkapellenregeling opgenomen en worden dakterrassen middels een ontheffing mogelijk gemaakt.

Artikel 10 Waarde-Archeologie

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie door middel van het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-archeologie. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de ontwerpbeleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels verschillende categorieën.

Artikel 11 Waarde-Cultuurhistorie

In dit artikel worden specifieke regels gegeven voor de in het plangebied voorkomende orde 2 en orde 3 panden. Zo is een sloopvergunning-regime opgenomen alsmede specifieke procedureregels.

5.4 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbeltelbepaling

In de voorschriften is een juridisch waterdichte definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is. In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouw mogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erf grens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouw mogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de dubbel tel bepaling wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

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

Artikel 14 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

Artikel 15 Slotbepaling

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

5.5 Handhavingsparagraaf

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

Bij dit nieuwbouwproject ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vindt plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en 'hun' gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

Op 23 juni 2009 heeft een eerste bijeenkomst voor de omwonenden en andere belangstellenden plaatsgevonden met betrekking tot de nieuwe huisvesting van de provincie Noord-Holland. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het concept-voorontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan en gecommuniceerd met de wijkraad Welgelegen.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Behoudens de ontwikkelingslocatie voorziet het bestemmingsplan niet in stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van dit gebied vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats door de provincie. In samenwerking met de provincie wordt gewerkt aan de opstelling van een anterieure overeenkomst. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

6.2 Uitkomst watertoets

Het advies van het Hoogheemraadschap Rijnland is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Rijnland heeft een positief wateradvies uitgebracht.

6.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

- VROM inspectie Noord-West, Haarlem
- LNV Vestiging West, Utrecht
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Haarlem
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RACM)
- EZ regio Noord-West, Den Haag
- Provincie Noord-Holland, Haarlem
- Hoogheemraadschap Rijnland, Leiden
- Luchtverkeersleiding Nederland, Schiphol
- Connexxion, Haarlem
- Gasunie West, Waddinxveen
- Horeca Nederland, Haarlem
- Kamer van Koophandel, Amsterdam
- KPN, afdeling projectering Bouw, Haarlem
- MKB, Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Zaandam
- Alliander (NUON)
- NV Nederlandse Spoorwegen, Utrecht
- ProRail, Amsterdam
- PWN Noord-Holland, Velsbroek

Tevens is het plan voorgelegd aan de Wijkraad Welgelegen

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- Kamer van Koophandel, Amsterdam
- NV Nederlandse Spoorwegen, Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Haarlem

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden
- VROM-Inspectie, Haarlem
- Wijkraad Welgelegen

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat en vervolgens cursief van commentaar voorzien door het gemeentebestuur.

Hoogheemraadschap van Rijnland:

Op genoemd plan geven wij een positief wateradvies. Het is echter niet geheel duidelijk in hoeverre de nieuwbouw binnen het plangebied leidt tot een toename van het verhard oppervlak, Wij verzoeken u om in de toelichting meer informatie op dit punt op te nemen. Is er namelijk sprake van een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² dan zal er compensatie moeten plaatsvinden in de vorm van het graven van oppervlaktewater.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan Frederikspark/Houtplein is voor dit gebied de bestemming Centrumvoorzieningen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn functies als ondergrondse parkeervoorzieningen, detailhandel, horeca, kantoor, hotel mogelijk. De op grond van dit bestemmingsplan gerealiseerde bebouwing voorziet dus reeds in verhard oppervlak. Het voorliggende bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan vertoont slechts afwijking in bebouwingspercentages en hoogten . Er is dus geen sprake van toename van verhard oppervlak.

VROM-Inspectie, Haarlem:

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1)

Onder 3. Beleidskader:

Naar mijn mening zou in dit hoofdstuk een beschrijving van het relevante

Europees beleid moeten worden opgenomen. Voor de aandachtsvelden van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat gaat het om de Kaderrichtlijn Water. Deze Europese kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. De richtlijn is geïmplementeerd in het Bestuursakkoord Water van 25 juni 2008. Ik adviseer u het bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen en een paragraaf Europees beleid aan dit hoofdstuk toe te voegen.

Vierde Nota Waterhuishouding:

In de beschrijving van het Rijksbeleid ontbreekt deze nota. De nota wordt naar verwachting in december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan. Ik raad u aan het Nationaal Waterplan bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van dit plan te betrekken.

Reactie gemeente:

Gelet op het feit dat in dit bestemmingsplan de bestemming water niet voorkomt, dat geen toename van verharding plaatsvindt, hetgeen geresulteert heeft in een positief wateradvies van Rijnland, zien wij er in dit geval vanaf een paragraaf Europees beleid toe te voegen en nader in te gaan op het Nationaal Waterplan. Uiteraard nemen wij dit advies wel mee in onze verdere standaardisering van de bestemmingsplannen.

Actieplan Gelijke behandeling in de praktijk:

Dit plan heeft mede betrekking op een overheidsgebouw, dat voor gehandicapten vanuit de openbare ruimte goed bereikbaar moet zijn. In verband hiermee is dit actieplan voor het plan relevant.

Reactie gemeente:

De huidige situatie ondervindt geen wijzigingen. Het gebouw is optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer. Invalidenparkeerplaatsen zijn aanwezig. Tenslotte moet het gebouw minimaal voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op dit gebied.

verkeer en vervoer:

In het plan ontbreekt een paragraaf verkeer en vervoer. Een systematische beschrijving van de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied is noodzakelijk omdat het plan o.a. voorziet in een nieuwe ontsluiting van de parkeergarage. In deze paragraaf zal er op basis van het Actieplan gelijke behandeling tevens een visie gegeven moeten worden op de faciliteiten die in de openbare ruimte beschikbaar komen om het gehandicapten mogelijk te maken het gebouw te bereiken en hun voertuig nabij de toegang voor gehandicapten te parkeren.

Reactie gemeente:

Er komt slechts een nieuwe voetgangersontsluiting van de parkeergarage die "direct" is gelegen aan het Houtplein. De "oude" ingang voor voetgangers op de binnenplaats is alleen toegankelijk voor de provincie. Voorts verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreactie van de Wijkraad Welgelegen is hieronder samengevat en vervolgens cursief voorzien commentaar voorzien door het gemeentebestuur.

Wijkraad Welgelegen:

Bouwproces:

Er is tot nu toe weinig inzicht in alle zaken die te maken hebben met het bouwproces zoals verkeersafwikkeling, afwikkeling van zwaar transport, inrichting van de bouwplaats etc. Dit geeft onzekerheden aan de omwonenden. Zij zijn gebaat bij zoveel mogelijk inzicht in het proces.

Reactie gemeente:

Gedoeld wordt op de nieuwbouwplannen van de provincie die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

E.e.a. kan echter niet binnen een bestemmingsplan geregeld worden.

Uiteraard onderschrijven wij het belang van een goed verloop van het gehele bouwproces. Naast de omwonenden bijeenkomsten, geïnitieerd door de provincie, heeft inmiddels ook een eerste gesprek plaatsgevonden met de Vereniging van Eigenaren "de Stoeterij". Er zullen nog meer gesprekken volgen. Inzet van dit gesprek was en zal zijn hoe de overlast te beperken tijdens de bouw.

De wijkraad maakt zich ernstig zorgen over de omgeving na de bouwwerkzaamheden. Het bestemmingsplan gaat "slechts" over een bouwkegel, maar deze bouwkegel en de ruimtelijke indeling daarvan heeft ook zijn weerslag op de omgeving. Er moet een ruimtelijke visie voor de omgeving worden vastgelegd.

Reactie gemeente:

Er zal een ruimtelijke visie worden opgesteld. Deze visie wordt opgesteld tussen gemeente en de tuin- en landschapsarchitect van de provincie. Deze visie zal het gebied Dreef, Frederikspark, Baan, Houtplein en Wagenmakerslaan omvatten.

Het is niet duidelijk hoe het nieuwbouwplan zich verhoudt tot mogelijkheden en beperkingen van het vigerende bestemmingsplan met name ten aanzien van bebouwingshoogten en bebouwd oppervlak. De wijkraad zou graag verduidelijkt willen zien op tekening waar de bebouwingscontouren van het vigerende bestemmingsplan worden vergeleken met de gevels en doorsneden van het nieuwbouwplan en voorzien van een onderbouwing. Daarnaast worden in een bestemmingsplan vrijstellingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van mogelijke verdere uitbreidingen of aanpassingen binnen een bestemmingsplan. Gelet op het consoliderend karakter van het concept-ontwerpbestemmingsplan moeten deze vrijstellingen derhalve niet verleend worden aan het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan temeer omdat de marge binnen het vigerende bestemmingsplan al is opgesoupeerd door de gevolgde artikel 19 procedures.

Reactie gemeente:

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan mbt bouwpercentages en hoogten(voor wat betreft het binnenterrein). Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voor dit nieuwe bestemmingsplan is een bouwblokonderzoek uitgevoerd waarin de huidige situatie is vastgelegd en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Teneinde enige flexibiliteit te betrachten zijn in het bestemmingsplan algemene vrijstellingen opgenomen. Het is overigens niet gebruikelijk en ook zeker niet verplicht om in het nieuwe bestemmingsplan een gedetailleerde vergelijking op te nemen aangaande afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

De kaart van afbeelding 1 geeft onvoldoende weer waar het bestemmingsplan ligt omdat de bebouwing hierop niet is aangegeven.

Reactie gemeente:

Het gaat echter om de ligging van het plangebied aan te geven binnen de stad Haarlem. Daarvoor is het niet direct noodzakelijk dat de bebouwing zichtbaar is.

Het is de wijkraad niet duidelijk wat de opmerking van het consoliderend karakter van het beschermde stadsgezicht te maken heeft met de huidige bebouwing die grotendeels stamt van na 1987.

Reactie gemeente:

Niet te ontkennen valt dat het plangebied is gelegen binnen het Beschermd Stadsgezicht. Volgens de waarderingskaart valt weliswaar het grootste gedeelte van het plangebied onder "nieuwbouw na 1960". Echter het deel gelegen aan de Gasthuissingel valt onder orde 2 en 3. De bescherming ziet met name op dit gedeelte.

Het is onduidelijk of er een toename aan verharding is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of de goedgekeurde art. 19 procedures.

Reactie gemeente:

In de bestaande vergunde (hetzij op basis van het bestemmingsplan hetzij middels een artikel 19 procedure) situatie is het terrein al verhard. Er vindt geen toename van verharding plaats. Het hoogheemraadschap van Rijnland is akkoord.

Bodemparagraaf: figuur 1 is onleesbaar. Ook de relatie met het plangebied ontbreekt. De tabel is niet geheel leesbaar. Bovendien zijn de aangegeven overschrijdingen niet toelaatbaar. Waar bevinden deze zich. Ook is niet duidelijk wat er gebeurt als de provincie zal gaan voorzien in haar eigen energiesysteem (warmte-koudeopslag) en de grond zal gaan beroeren.

Reactie gemeente:

Figuur 1 laat de opdeling zien van het grondgebied van de gemeente Haarlem in bodemkwaliteitszones. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de gemeente Haarlem. Met de figuur en de ligging van het bestemmingsplangebied is inzichtelijk dat het bestemmingsplangebied is gelegen in bodemkwaliteitszone 2. De waarden in de tabel zijn berekende waarden op basis van uitgevoerde onderzoeken op niet verdachte lokaties. De waarden zijn niet op een specifieke plek aanwezig. De waarden geven een indruk van de algemene bodemkwaliteit in bodemkwaliteitszone 2. De bodemkwaliteitskaart en de waarden zijn ook terug te vinden in het "bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart" van de gemeente Haarlem. Dit is behandeld in de vergadering van het college van 19 december 2006. Voor de warmte-koudeopslag wordt vergunning aangevraagd in het kader van de grondwaterwet. Overigens is de grondberoering ten behoeve van de warmte koude opslag zeer beperkt. Dit bestaat uit een tweetal pijpen/buizen waardoor koud respectievelijk warm water wordt opgepompt of teruggepompt.

Er zal grondverzet gepleegd moeten worden voor de nieuwe toegang tot de parkeergarage aan het Houtplein. Is hiermede voldoende rekening gehouden met sanering van de bodem. Voorts ontbreekt tekst mbt luchtkwaliteit

Reactie gemeente:

Of sanering dient plaats te vinden wordt niet bepaald middels het bestemmingsplan. In de bouwplanprocedure komt e.e.a. aan de orde. In bijlage 4 behorend bij de toelichting is een aparte paragraaf opgenomen mbt de luchtkwaliteit.

Ten behoeve van de nieuwe voetgangerstoegang is geen grondverzet nodig. Deze wordt gemaakt ter plaatse van bestaande parkeerplaatsen in de kelder en komt uit aan het Houtplein.

Is voldoende onderzocht wat er gebeurt met de vleermuizen tijdens de verbouwing van het provinciehuis.

Reactie gemeente:

Bij ruimtelijke ingrepen en bij bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of vleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd.

Hoe zit het met de sociale duurzaamheid. Dit heeft te maken met de aantrekkelijkheid voor de gebruiker en de wijze waarop deze geneigd zijn om hier goed mee om te gaan. Zeker de openbare ruimte aan de nieuwe voorgevel van de Wagenmakerslaan vraagt hiervoor bijzondere aandacht. De tekst moet aangevuld worden met de "sociale duurzaamheid" oftewel leefbaarheid van de omgeving.

Reactie gemeente:

Voor de Wagenmakerslaan wordt een ruimtelijke visie ontwikkeld. Daarnaast zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de wens om actieve functies te huisvesten aan de gevel van het provinciehuis aan de Wagenmakerslaan.

Gemeente spreekt zichzelf tegen door aan te geven niet aan "windowdressing" te doen, maar tegelijkertijd de wens te uiten dat er in of aan het gebouw enkel duurzaam ogende details worden toegevoegd. De wens tot het gebruik van planten rondom het gebouw is een nobel streven maar is o.i. meer onderdeel van de visie op de openbare ruimte. Op de kavel zelf zien wij geen mogelijkheden. Voor wat betreft de vergunning voor de WKO lijkt juist niet voor de hand om, vanwege het feit dat er een vergunning voor WKO is verleend voor de Dreef, deze te gebruiken voor het Houtplein. Daarvoor zijn de situaties te verschillend en ook niet te combineren. Het idee verdient lof maar dan dienen wel de hiervoor geijkte procedures gevolgd te worden.

Reactie gemeente:

Het dak van de nieuwe bebouwing op de binnenplaats wordt voorzien van een sedum dak. De vier patio's, die ontstaan na het maken van de bebouwing op de binnenplaats, krijgen een groen karakter. De vergunning voor de WKO-Dreef blijkt na onderzoek niet te gebruiken voor het Houtplein. Voor het Houtplein zal dus een separate vergunning worden aangevraagd.

Er is een toegang tot de parkeergarage die buiten het bestemmingsplan valt. Het is ook niet duidelijk of de situatie tijdens de bouw voldoende veilig is als de toegang op het binnenplein is afgesloten.

Reactie gemeente:

Deze toegang valt inderdaad buiten de contouren van dit bestemmingsplan. Of de situatie tijdens de bouw voldoende veilig is wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Voorafgaande aan de bouw zal een plan worden opgesteld hoe e.e.a. logistiek geregeld gaat worden.

Tuinen: deze bestemming is onduidelijk. Zeker als er ook nog een hoogte is aangegeven.

Reactie gemeente:

de plankaart is aangepast.

Het hotel heeft ook nog een luifel die niet bij het gebouw is meegenomen.

Reactie gemeente:

De luifel is wel opgenomen op de plankaart en is aangeduid met een bouwhoogte van 4 meter en de functieaanduiding "onderdoorgang".

Er moeten voldoende uitgangspunten aanwezig zijn in het bestemmingsplan om te zorgen dat de bebouwing aan Wagenmakerslaan geen achtergevel wordt maar een voorgevel blijft aan een openbare weg.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan regelt hoogten en massa, hetgeen ruimtelijk relevant is. In de bouwplanprocedure zal het college moeten besluiten of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Redengevende Omschrijving Orde 2 panden

Gasthuissinge I	2	19e eeuws pand in twee bouwlagen met omlopend schilddak en centrale dakkapel. Vier assen brede bakstenen gevel met getoogde vensters met 6-ruits en T-ramen; kroonlijst met fries en waterdorpel ter hoogte van de onderdorpel van de verdiepingsramen; uiterst rechts gekoppeld deur-raamkozijn onder bredere toog, waarnaast onder de thans blinde boog de oorspronkelijke voordeur gesitueerd was.
Gasthuissinge I	4	Eenvoudig pand met lijstgevel. Twee bouwlagen onder een plat dak met schijnkapje. Bovenlichten met glas-in-lood. Op de begane grond een winkelpui uit 1942. Opmerkelijk is het feit dat het pand al in de jaren '30 van de 20 ^{ste} eeuw in gebruik was als kapperszaak.
Gasthuissinge I	6	Aanvankelijk gebouwd als dwarshuis van twee lagen onder een mansardekap. Oorspronkelijk was de voorgevel van het pand geheel symmetrisch met een centrale ingangspartij en drie ramen op de verdieping. Verder was het een zeer ondiep pand met daarachter een grote tuin. In 1938 werd de begane grond in gebruik genomen als garage en werd daarvoor tevens de tuin volgebouwd. Momenteel zijn er op de begane grond twee garagedeuren en een opgang naar de bovenwoning.
Gasthuissinge I	8-10	Hoewel ze met name in de detaillering behoorlijk van elkaar verschillen, hebben de panden Gasthuissingel 8 en 10 gedeeltelijk een gezamenlijke geschiedenis. Tot 1912 was dit één pand van twee verdiepingen onder een dwars geplaatst schilddak met daarin een Philibertspant. Hoewel het gedurende enige tijd van één eigenaar was, waren het wel twee aparte huizen, waarbij nr. 8 iets breder was dan nr. 10. In 1912 werden de voorgevels van de panden opgetrokken. Tevens werd de gevel van nr. 8 nog verder gewijzigd. Zo werd er onder meer een erker op de eerste verdieping aangebracht en het huis werd gesplitst in een boven- en een benedenwoning. Op een gegeven moment zijn ook de achtergevels opgetrokken en zijn de Philibert-spanten geheel verdwenen. De panden zijn nu plat afgedekt. In de gevels vallen een aantal verschillen op. Zo is er beide panden gebruik gemaakt van een ander type baksteen, heeft nr. 8 sierbanden in geglazuurde baksteen en bovendien een overstekende bakgoot. Tenslotte zijn hier kunststof kozijnen geplaatst, die afbreuk doen aan de samenhang en het

		oorspronkelijke karakter.
Gasthuissinge I	12- 14-16	Rij van drie boven- en benedenwoningen, gebouwd in 1916. Het blok bestaat uit drie verdiepingen onder een plat dak met voor- en zijgeveldakschild met tuile-du-nord pannen. Nr. 12 en nr. 14 hebben een topgevel en nr. 16 heeft een hoektorentje. De ramen hebben een kleine roedenverdeling. De kozijnen worden geaccentueerd door natuurstenen blokjes op de hoeken en op de hoogte van de wisseldorpel. De woningen zijn zeer gaaf bewaard gebleven. Door het schoonmaken van de gevel van nr. 16 wijkt deze iets af van de rest. Het bouwblok kwam in de plaats van een dubbel woonhuis met een naastgelegen bergplaats voor rijtuigen.
Houtplein	1	Langgerekt pand uit omstreeks 1900 met vermoedelijk oudere delen; twee bouwlagen met omlopend, afgeplat schilddak met geprofileerde goot op consoles; afgeschuide hoek met siertopgevel, balkon en waar oorspronkelijk de ingang was. Voorste deel in rood schoon metselwerk met contrasterende spekbanden, consoles, sluitstenen en siermetselwerk; tweelichtsvensters op de eerste verdieping met siersnijwerk op de middenstijl en boogvullingen met muurtegels; moderne pui. Achterste deel met in blokverband gepleiserde gevel met vier niet oorspronkelijke zeslichtsvensters op de begane grond en twee T-ramen en drie 12-ruits roederamen op de verdieping; uiterst links secundaire toegangsdeur.

Bijlage 2 bedrijvenlijst

Naam inrichting	Straat	h. nr.		Str Mis	ca t.		SBI opmerking
Napoli Houtplein BV	Houtplein	1	-3- 5	259	2	A	Restaurant
Fortis Bank Nederland	Houtplein	7		432	1	B	Bank
Prov. Bestuur Noord-Holland	Houtplein	33		1232	2	A	Kantoren
Amalia	Houtplein	39		8374	2	A	
ABN-Amro	Houtplein	47		1231	1	B	Bank
Parkeergarage Houtplein	Wagenmakerslaan	1		1951	2	C	parkeerkelder + woonbouw
Gasstation 773	Frederikspark		B	257	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 24	Frederikspark		C	1496	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Carlton Square Hotel	Baan	7		1271	3	A	Hotel/café/restaurant

Bijlage 3 Geluid

Bijlage 4 luchtkwaliteit

Bijlage 5 INSPRAAKPLAN

In deze bijlage is het verslag van een eerste informatiebijeenkomst , georganiseerd door de provincie, opgenomen. Deze werd gehouden op 23 juni 2009. Op 8 december 2009 is wederom een informatiebijeenkomst gehouden. Dit verslag is door de provincie verspreid middels een nieuwsbrief.

Bijlage 6 Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Bijlage 7 zienswijzen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Gemengd - 2	12
Artikel 4 Gemengd - 5	14
Artikel 5 Horeca	16
Artikel 6 Tuin - 1	17
Artikel 7 Tuin - 2	18
Artikel 8 Tuin - 3	19
Artikel 9 Wonen	20
Artikel 10 Waarde - Archeologie	22
Artikel 11 Waarde - cultuurhistorie	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 12 Antidubbelregel	27
Artikel 13 Algemene ontheffingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	29
Artikel 14 Overgangsbepalingen	29
Artikel 15 Slotbepaling	30
Bijlagen bij de voorschriften	31
Bijlage 1 Zoneringslijst	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw en uitbouw

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

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Aan-huis-verbonden-beroep:

Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het brutovloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.5 achtergevelrooilijn:

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

1.6 ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.7 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 archeologische waarde:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.9 archeologisch waardevol gebied:

Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.10 archeologisch rapport:

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.11 archeologisch onderzoek:

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.12 archeologisch deskundige:

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.13 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of andere werke.

1.14 bebouwingspercentage:

Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.15 begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.16 bestaand bouwwerk:

Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

1.17 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestaand gebruik:

Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels

1.20 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwhoogte:

Vanaf het peil 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.

1.24 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.

1.25 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk:

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

1.29 brutovloeroppervlak (bvo):

De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.30 bijgebouw:

Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.31 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.

1.32 dakkapel:

Een zich in de kap bevindende uitbouw omringd door dakbedekking.

1.33 dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.34 dakterras

Een terras dat zich bevindt op een aan- of uitbouw en dat bereikbaar is via de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

1.35 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.

1.36 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.37 gebouw:

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

1.38 goothoogte

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

1.39 horeca 1

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, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

1.40 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.

1.41 horeca 3

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

1.42 horeca 4

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van logies (hotel) en als nevenactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken zoals een restaurant en cafe en het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals een lunchroom, dagrestaurant.

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 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 ter plaatse.

1.45 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;

b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.46 kantoor:

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

1.47 Kantoor met loketfunctie:

Het bedrijfsmatig uitoefenen van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen en waarbij sprake is van rechtstreeks contact met het publiek.

1.48 Kantoor zonder loketfunctie:

Het bedrijfsmatig uitoefenen van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen en waarbij geen sprake is van rechtstreeks contact met het publiek.

1.49 kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.50 maatschappelijke doeleinden:

Educatieve-, sociale-, culturele- en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische-, (sociaal)medische voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuterzalen, en bijbehorende voorzieningen.

1.51 overbouwing / onderdoorgang:

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.52 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.

1.53 plan:

Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan van de gemeente Haarlem

- 1.54 plat dak:**
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.55 prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.56 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 erotische- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.57 seriebouw**
een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.58 verbeelding**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.59 voorgevelrooilijn:**
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.60 voorzieningen voor openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 1.61 waterberging:**
Een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 1.62 wet:**
De Wet ruimtelijke ordening.
- 1.63 woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 procent kan niet meer gezien worden als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50 procent regel.
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil.
- g. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk;
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- i. de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- 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 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, zoals aangegeven in artikel 1.4;
- b. dienstverlening
- c. kantoor
- d. maatschappelijk
- e. horeca volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding;
- f. wegen en paden;
- g. tuinen en erven;
- h. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- i. wonen;
- j. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- d. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking. De hoogte van de extra bouwlaag mag maximaal 3 meter boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen. Binnen de contouren van een kap met een maximale hellingshoek van 70 graden.

Dakkapellen

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

1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
2. de bovenzijde van de dakappel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
Dakterrassen waarvan de bouwhoogte van de erfafscheiding niet meer mag bedragen dan 1,20 meter.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 4 Gemengd - 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. Dienstverlening, kantoor, bedrijf
- b. Detailhandel volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding;
- d. toegang parkeergarage volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding;
- e. tuinen en erven;
- f. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- a. dienstverlening, kantoor, bedrijf
- b. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 5' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking. De hoogte van de extra bouwlaag mag maximaal 3 meter boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen. Binnen de contouren van een kap met een maximale hellingshoek van 70 graden.
- f. dakhelling overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale dakhelling";
- g. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Dakkapellen

- h. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak, achterdakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakappel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
 4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

dakterrassen

dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter.

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding
- b. wegen en paden;
- c. bijbehorende voorzieningen;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding;
- e. onderdoorgang volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding.

5.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Horeca' mogen gebouwen, en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 6 Tuin - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.
- b. ondergrondse parkeervoorziening volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding.

6.2 Bouwregels

Andere bouwwerken

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet dan 3 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 7 Tuin - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding

7.2 Bouwregels

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

Andere bouwwerken

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 8 Tuin - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Tuin 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing.
- b. Ondergrondse parkeervoorzieningen volgens de functieaanduiding vermeld op de verbeelding.

8.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen;

Andere bouwwerken

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4.
- b. tuinen en erven;
- c. bijbehorende voorzieningen

9.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking. De hoogte van de extra bouwlaag mag maximaal 3 meter boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen. Binnen de contouren van een kap met een maximale hellingshoek van 70 graden.

Dakkapellen

- f. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak, achterdakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
 4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;

5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
Dakterrassen waarvan de bouwhoogte van afscheidingen niet meer mag bedragen dan 1.20 meter.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding:

Categorie 3

zijn uitsluitend gebouwen of andere werken toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken:

- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;

burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor gebouwen of andere werken waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken noodzakelijk zijn, die

- een totale oppervlakte hebben groter dan 500 m²;
- verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de aanvraag voor een bouwvergunning in behandeling wordt genomen, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings) voorschriften.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt voorts verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

10.5 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;

het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;

het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;

het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;

het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- volgens het regime van een bepaalde categorie geen eisen qua archeologie kunnen worden gesteld; mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de plankaart wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde (archeologie) toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 11 Waarde - cultuurhistorie

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

11.2 bouwregels

Orde 1 panden - Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Orde 1 panden dienen naast de wettelijke bescherming en bescherming op basis van de gemeentelijke verordening voor wat betreft de bouwmassa naar afmeting en onderlinge verhoudingen, waaronder goothoogte en bouwhoogte, in stand gehouden te worden.

Orde 2 panden

Orde 2 panden mogen slechts worden vernieuwd, vervangen of veranderd, indien en voor zover het betrokken bouwplan mede strekt tot instandhouding, herstel of versterking van het uitwendige karakter van het pand, voor wat betreft:

- de goothoogte ter plaatse van de aanduiding goothoogte;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding bouwhoogte;
- de straatgevel en kapvorm naar afmetingen en onderlinge verhoudingen, waaronder de nokrichting, dakhelling, dakkapellen en schoorstenen;
- de straatgevelindeling door raampartijen, deuropeningen en erkers.

Orde 3 panden

Orde 3 panden mogen slechts worden vernieuwd, vervangen of veranderd, indien en voor zover het betrokken bouwplan mede strekt tot instandhouding, herstel of versterking van het uitwendige karakter van het pand, voor wat betreft:

- ter plaatse van de aanduiding minimale - maximale goothoogte is ten maximale de aangegeven maximale goothoogte toegestaan en ten minimale de aangegeven minimale goothoogte toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding minimale - maximale bouwhoogte is ten maximale de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan en ten minimale de aangegeven minimale bouwhoogte toegestaan;
- de straatgevel en kapvorm naar afmetingen en onderlinge verhoudingen, waaronder de nokrichting, dakhelling, dakkapellen en schoorstenen;

- de straatgevelindeling door raampartijen, deuropeningen en erkers.

11.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

11.4 sloopvergunning

Orde 2, 3 en overige panden met uitzondering van orde 1 panden waarvoor een wettelijk sloopregime van toepassing is.

Het is verboden zonder of in afwijking van een sloopvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 11.1 bedoelde gronden te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning. Geen sloopvergunning is vereist:

- voor sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke bouwvergunning.

11.5 specifieke procedureregels

Bij de beoordeling van aanvragen voor het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, wordt de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht, zoals in lid 11.1 is omschreven mede in overweging genomen.

Voor zover de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, gelden in de eerste plaats de regels van de de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie en in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing 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 niet meer dan 10,0 m² en de hoogte niet meer 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 bouwvlakken, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de verbeelding (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 bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het 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 ontheffing als genoemd in lid 1, sub b t/m g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 Overgangsbepalingen

14.1 Bouwen

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

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

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

14.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Houtplein - Wagenmakerslaan.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een	Dichtheid = 40 w/ha	B

	hoge dichtheid		
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering “corridors/ gemengd gebied” geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die en verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder "stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder "dagrecreatie" wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

SBI-CODE	OMSCHRIJVING			
-		CA TE GO RIE		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B		
15				
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B		
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B		
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B		
1584	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			

Bestemmingsplan "Houtplein - Wagenmakerslaan" (vastgesteld)

1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B		
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B		
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B		
17				
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B		
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B		
18				
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
181	Vervaardiging kleding van leer	B		
20				
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B		
22				
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
221	Uitgeverijen (kantoren)	A		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B		
2223	Grafische afwerking	A		
2223	Binderijen	B		
2224	Grafische reproductie en zetten	B		
2225	Overige grafische activiteiten	B		
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A		
24				
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B		
26				
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN			
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B		
262, 263	Aardewerkfabrieken:			
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B		
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B		

Bestemmingsplan "Houtplein - Wagenmakerslaan" (vastgesteld)

2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B		
28				
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B		
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m2	C		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B		
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B		
30				
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B		
33				
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B		
36				
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B		
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B		
3661.1	Sociale werkvoorziening	B		
40				
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
40	- < 10 MVA	B		
40	Gasdistributiebedrijven:			
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A		
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B		
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
40	- blokverwarming	B		
41				
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER			
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
41	- < 1 MW	B		
45				
45	BOUWNIJVERHEID			

Bestemmingsplan "Houtplein - Wagenmakerslaan" (vastgesteld)

45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B		
50				
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B		
5020.4	Autobekleiderijen	A		
5020.5	Autowasserijen	B		
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B		
51				
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A		
5134	Grth in dranken	C		
5135	Grth in tabaksprodukten	C		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C		
514	Grth in overige consumentenartikelen	C		
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B		
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	- algemeen	C		
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B		
5153.4	zand en grind:			
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B		
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	- algemeen	C		
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C		
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C		
52				
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A		
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B		
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A		
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A		
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A		
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A		

Bestemmingsplan "Houtplein - Wagenmakerslaan" (vastgesteld)

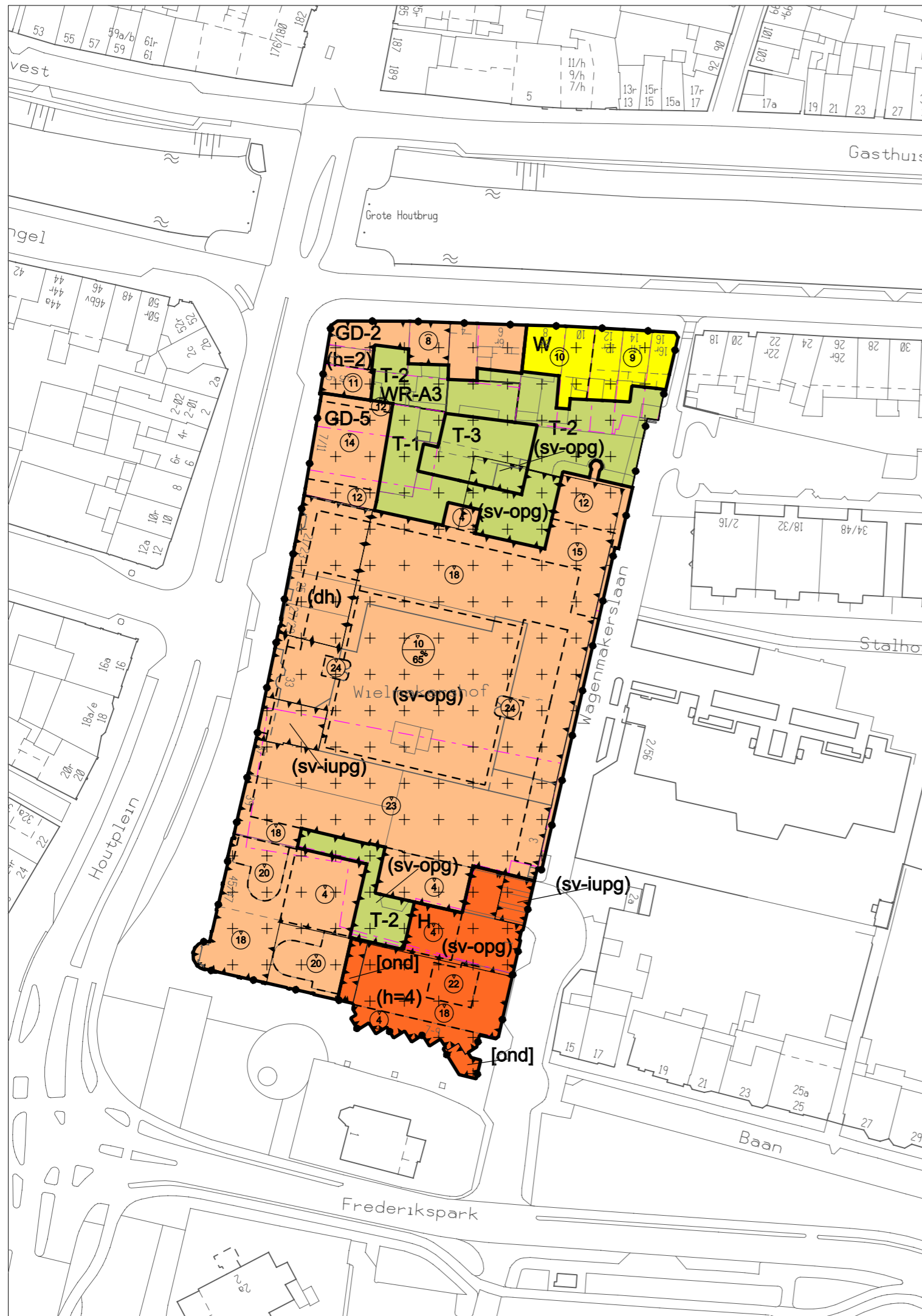
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A		
55				
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKING			
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A		
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A		
554	Café's, bars	A		
554	Discotheken, muziekcafé's	B		
5551	Kantines	A		
5552	Cateringbedrijven	B		
60				
60	VERVOER OVER LAND			
6022	Taxibedrijven	B		
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C		
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B		
61, 62				
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A		
63				
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A		
633	Reisorganisaties	A		
634	Expeditieus, cargadoors (kantoren)	A		
64				
64	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641	Post- en koeriersdiensten	C		
642	Telecommunicatiebedrijven	A		
642	zendinstallaties:			
642	- FM en TV	B		
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B		
65, 66, 67				
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B		
70				
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A		
71				
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			

Bestemmingsplan "Houtplein - Wagenmakerslaan" (vastgesteld)

711	Personenautoverhuurbedrijven	B		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C		
72				
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A		
72	Switchhouses	B		
73				
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A		
74				
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A		
75				
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A		
7525	Brandweerkazernes	C		
80				
80	ONDERWIJS			
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B		
85				
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A		
8514, 8515	Consultatiebureaus	A		
853	Verpleeghuizen	B		
853	Kinderopvang	B		
9001	rioolgemalen	B		
91				
91	DIVERSE ORGANISATIES			
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A		
9131	Kerkgebouwen e.d.	B		
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B		
92				
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
9213	Bioscopen	C		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen,	C		

Bestemmingsplan "Houtplein - Wagenmakerslaan" (vastgesteld)

	evenementenhallen			
9234	Muziek- en balletscholen	B		
9234.1	Dansscholen	B		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A		
9261.1	Zwembaden: overdekt	C		
9261.2	Sporthallen	B		
9261.2	Maneges	C		
9261.2	Bowlingcentra	B		
9262	Schietinrichtingen:			
9262	- binnenbanen: boogbanen	A		
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B		
9271	Casino's	C		
9272.1	Amusementshallen	B		
93				
93	OVERIGE DIENSTVERLENING			
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B		
9301.3	Wasserettes, wassalons	A		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A		
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A		
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B		
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A		



Plangebied
 Plangebiedgrens

- Bestemmingen**
- Art. 03 Gemengd 2
 - Art. 04 Gemengd 5
 - Art. 05 Horeca
 - Art. 06 Tuin 1
 - Art. 07 Tuin 2
 - Art. 08 Tuin 3
 - Art. 09 Wonen

Dubbelbestemmingen

- Art. 10 Waarde - Archeologie 3

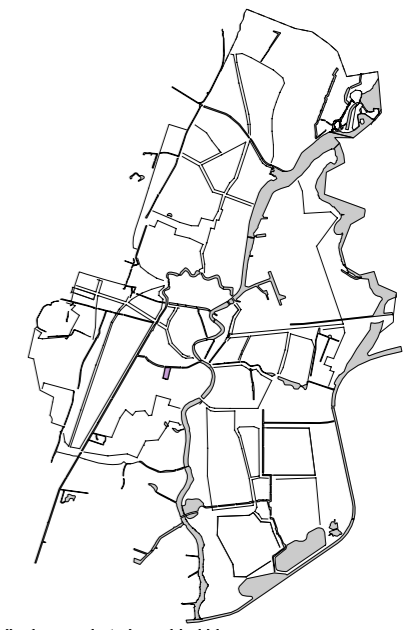
- Funcieaanduidingen**
- detailhandel
 - horeca van categorie 2
 - horeca van categorie 4
 - specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage
 - specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage

Bouwvlak
 bouwvlak

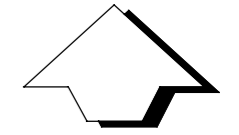
Bouwaanduidingen
 onderdoorgang

- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - maximale goothoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

- Topografie**
- topografische ondergrond
 - kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan : **Houtplein - Wagenmakerslaan**

planfase : vaststelling

datum : 26-03-2010

schaal : 1 : 1000

formaat : A3

IMRO-norm : 2008

besluitdatum :

projectleider : S. Vreeswijk

getekend : M. Hoenderdos

gecontroleerd : H. van der Straaten


besluitnummer :

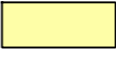
IMRO-idn : NL.IMRO.0392.BP4080002-0003

Haarlem








Orde 01  Rijksmonument / gemeentelijk monument *

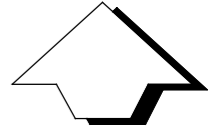
Orde 02  Bouwwerken die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

Orde 03  Bouwwerken van voor 1960 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

 Nieuwbouw na 1960

 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 bij verbouw en/of nieuwbouw.

 Zone A
 Zone B
 Zone C
 Zone D
 } Zie regels artikel 1.57
 "Straat- en bebouwingsbeeld" en toelichting paragraaf 5.3 "Hoofdropzet Waarderingskaart".



RUIMTELIJK BELEID

Waarderingskaart:

Houtplein - Wagenmakerslaan



datum :	26-03-2010
schaal :	1 : 1000
formaat :	A3
planfase:	Vaststelling

juridisch medewerker :	
S. Vreeswijk	
medewerker:	hoofd RB:
M. Hoenderdos	H. van der Straaten

tekening nummer:	4080002wk
------------------	-----------