

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstad

Reg.nummer: 2012/336388

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat er voor het gebied een verouderd planologisch regime van kracht is. Voor een deel is nog een Beheersverordening respectievelijk een Uitbreidingsplan op grond van de Woningwet (oud) van toepassing. Bovendien is voor een deel van het plangebied enkel de Haarlemse bouwverordening van kracht.

Voor de delen waarvoor wel een bestemmingsplan van kracht is, geldt dat het merendeel daarvan onherroepelijk is geworden meer dan vijf jaar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Zodoende geldt de actualiseringsplicht.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit d.d. 5 december 1990 heeft het Rijk - het toenmalige ministerie van WVC - o.a. het gebied Nieuwstad aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Enkel de bestemmingsplannen 'Stationsplein e.o.', 'Kennemerplein en Bolwerken' respectievelijk 'Schoterburcht' zijn destijds door de minister aangemerkt als beschermend plan als bedoeld in artikel 36 Monumentwet (1988). Voor het overige gebied ontbreekt derhalve nog een beschermend planologisch regime.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Nieuwstad omvat het noordelijk deel van de historische binnenstad van Haarlem. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 52 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht.

Procesverloop

Het college heeft op 20 maart 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012 ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 20 juni 2012 is een informatie/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp bestemmingsplan te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- 1 a. Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Met het vaststellen van de hogere waarden kan in het bestemmingsplan de functie 'Wonen' op de locatie Prinsen Bolwerk 3 worden opgenomen

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

- Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van de Wro zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Tevens wordt hiermee aangesloten bij het 'meerjarenplan bestemmingsplannen';
- Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast. Voor een deel van het plangebied geldt nog geen beschermend plan. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan die verplichting;

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De opgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet binnen de categorie van aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

Met het bestemmingsplan kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De volgende ontwikkelingen zijn in het ontwerp opgenomen.

Schotersingelbrug

Ter hoogte van 'Het Dolhuys' wordt in de Schotersingel de aanleg van een fietsbrug mogelijk gemaakt. In het kader van het project Rode Loper Noord heeft al eerder inspraak en participatie plaats gevonden over de brug.

In het kader van de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan zijn zijn 50 zienswijzen op de brug ontvangen, waarvan 1 voor en 49 tegen de brug. De reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het plan en in het wijzigingsoverzicht (bijlage d bij dit besluit).

Prinsen Bolwerk 3

Op de locatie Prinsen bolwerk nr. 3 bevindt zich de voormalige school "De Sleutel". De locatie bestaat uit een monumentale villa en een schoolgebouw met gymzaal. De villa is een rijksmonument en dient volledig gerestaureerd te worden. Het schoolgebouw met de gymzaal moeten worden gesloopt en vervangen door passende nieuwbouw. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan waarbij naast maatschappelijke functies ook een hotel en/of wonen mogelijk wordt gemaakt.

Phoenixstraat 13 (sportschool Kenamju)

Kenamju, als vooraanstaande sportorganisatie op het gebied van judo, zoekt dringend een nieuwe locatie binnen de gemeente Haarlem. Op de locatie Phoenixstraat 13 in de Gonnnetbuurt wordt in het bestaande gebouw een sportschool mogelijk gemaakt, zodat de bebouwing geschikt gemaakt kan worden voor vestiging van Kenamju.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het volgende:

- Van de panden aan de Lange Herenstraat 26 en de Kenastraat 18 wordt de aanduiding orde 2 verwijderd in verband met de slechte staat van de panden.
- Aan de hand van de ingediende zienswijzen worden op een aantal locaties kleine aanpassingen gedaan aan de bebouwingsgrenzen, om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de huidige situatie.
- Om een tegenstrijdigheid met het beleid voor wonen boven winkels te voorkomen is de functie 'Horeca van categorie 1' binnen de bestemming Centrum - 2 (C2) niet meer standaard toegestaan, maar via een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

5. Kanttekeningen

Planschaderisico

Aan de hand van de ingediende zienswijze voor de locatie Kenaupark 11a is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het oude planologisch regime (de Haarlemse Bouwverordening) worden door het vaststellen van dit bestemmingsplan beperkt.

Terwijl in de nieuwe situatie een nadeliger planologisch regime wordt vastgesteld, geldt ook dat voor het gebied al geruime tijd de regels van het beschermd stadsgezicht van kracht zijn. Aangezien de eigenaar van het pand in de afgelopen jaren geen gebruik heeft gemaakt van de bestaande bouw mogelijkheden kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van risicoaanvaarding. Er is dan ook geen sprake van schade als gevolg van verlies van bouwhoogte.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten van Noord Holland gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (publicatie naar verwachting 3 januari 2013);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid 2012/336378 wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

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:

- Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003 inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Besluit vastgesteld met inachtneming van schrijven van wethouder Cassee d.d. 31 oktober betreffende aanpassingen deel beschermd stadsgezicht en het overzicht ambtshalve wijzigingen en de samenvatting aanpassingen bestemmingsplan

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

De griffier

De voorzitter

Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Raad

Datum 31 oktober 2012
Ons kenmerk STZ/RB/2012/426826
Contactpersoon V.F. van Braam van Vloten
Doorkiesnummer 023-5113558
E-mail vvanbraamvanvloten@haarlem.nl
Onderwerp aanpassingen bestemmingsplan Nieuwstad beschermd stadsgezicht

Geachte leden van de Raad,

Hierbij stuur ik u een overzicht van de aanpassingen in het bestemmingsplan Nieuwstad met betrekking tot het beschermd stadsgezicht.

Ten eerste is het wijzigingen overzicht toegevoegd waarin de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen. De toegevoegde wijzigingen met betrekking tot het beschermd stadsgezicht zijn vet gedrukt.

Daarbij treft u een uittreksel van de belangrijkste bestemmingsplan-onderdelen aan die zijn aangepast. Ter verduidelijking zijn de paginanummers toegevoegd van het oorspronkelijke plan.

Alhoewel ik na bestudering van de uitspraak van mening ben dat het oorspronkelijke plan voldoet aan alle noodzakelijke eisen met betrekking tot beschermd stadsgezicht, zorgen de nu doorgevoerde wijzigingen voor een verduidelijking van de criteria die in de regels zijn opgenomen.

Deze wijzigingen hebben dan ook geen ingrijpende gevolgen voor het totale plan. Wat mij betreft hoeft de behandeling van het plan dan ook niet te worden aangehouden.

Met vriendelijke groet

Drs. Ewout P. Cassee

BIJLAGE 9: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Nieuwstad (gedeeltelijk)

* de laatste wijzigingen met betrekking tot het beschermd stadsgezicht zijn vet gedrukt

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting	
Nr.	Aanpassing
1.	Paragraaf 3.5 paragraaf Ruimtelijke Kwaliteit geactualiseerd
2.	Paragraaf 3.6 wonen geactualiseerd
3.	Paragraaf 3.9 verwijzing opgenomen naar paragraaf 5.2, toelichting over de fietsbrug
4.	Paragraaf 5.1 passage over opnemen van de fietsbrug aangevuld
5..	Paragraaf 5.1 uitleg over het horecabeleid binnen de Centrum bestemming toegevoegd.
6.	Paragraaf 5.1 stedenbouwkundige uitgangspunten aangescherpt en extra toelichting op de werkwijze van bestemmen bij plannen binnen beschermd stadsgezicht
7.	Paragraaf 5.2 paragraaf over de fietsbrug inclusief variantenstudie opgenomen.
8.	Paragraaf 6.4.1. Bed and breakfast en gastouderschap zijn gekoppeld aan de woonfunctie
9.	Paragraaf 6.4.3 toelichting op de nadere eisen aangescherpt en uitgebreid.
10.	6.4.4 toelichting op afwijkingsmogelijkheden op de bouwregels aangepast aan de bepalingen in de Regels
11.	6.4.5 toelichting op afwijkingsmogelijkheden op de gebruiksregels aangepast aan de bepalingen in de Regels
12.	6.8 schrappen van achterhaalde tekstonderdelen mbt. Toetsing, Vergunningsvrij bouwen en Uitvoering en afstemming
13.	Bijlage orde 2 panden aangevuld met redengevende omschrijving voor Jansweg 25

Verbeelding		
Nr.	reden	aanpassing
1.	Kruisweg 6 Wonen mogelijk maken Aangetoond is dat er al meer dan 30 jaar gewoond wordt op deze locatie. Vergunning verleend	De bestemming GD5 is aangepast naar GD4, waarin wonen mogelijk is.
2.	De woning aan het Ripperdapark 11 is tevens in gebruik als pension. Ook de bijgebouwen in de tuin worden gebruikt voor het pension.	Conform de vergunning uit 1981, 1992 en 2003 aangepast
3.	Nieuwe Gracht 16 aanpassen hoogte aan de vergunde situatie	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie
4.	Gezien de slechte staat van het pand aan de Kenastraat 18 is een vergunning aangevraagd om het pand te slopen en nieuwbouw in aansluiting op het straatbeeld te realiseren.	De orde 2 aanduiding is verwijderd.
5.	De goothoogte voor het pand aan de Kenastraat 22	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie.

BIJLAGE 9: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Nieuwstad (gedeeltelijk)

* de laatste wijzigingen met betrekking tot het beschermd stadsgezicht zijn vet gedrukt

Regels		
Nr.	artikelnummer	Aanpassing
1.	Artikel 12, 17,18 Groen, Verkeer en Verkeer-railverkeer	Tekst aangepast, zodat ondergrondse bergbezinkbassins en rioolgemalen mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.
2.	Artikel 12, 17,18 Groen, Verkeer en Verkeer-railverkeer	Maximale oppervlakte van andere bouwwerken verwijderd.
3.	Artikel 15,16 Tuin 2 en 3	Artikel zonnepanelen aangepast. Dakterras aangepast aan laatste standaard
4.	Artikel , 14, 15 en 16	Nadere eisen geüniformeerd. In overeenstemming met artikel 22
5.	Artikel 15 Tuin 2	Aanduiding h=4 is toegevoegd in de bestemming tuin, voor de Ripperdastraat 11. Alleen van toepassing op dit adres.
6.	Artikel 22.2.d Waarde beschermd stadsgezicht	Tekst toegevoegd: “met uitzondering van de gebieden ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang”;
7.	Artikel 22.3 Nadere eisen beschermd stadsgezicht	De eis voor historisch daklandschap verwijderd uit de nadere eisen. Deze maakt onderdeel uit van de eis voor de cultuurhistorische waarden.
8.	Artikel 22.4 .i Nadere eisen afwijkingsbevoegdheden	Nadere eisen voor de afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik aangevuld in aansluiting op de regels voor beschermd stadsgezicht.
9.	Artikel 24 algemene afwijkingsregels	pothuizen en koekoeken zijn toegevoegd in de algemene afwijkingsregels

Uittreksel Aanpassingen bestemmingsplan Nieuwstad

- beschermd stadsgezicht-

AANPASSING IN DE TOELICHTING

5.1 Visie op het plangebied (pagina 79 en verder)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De opzet van het plan is zoals reeds aangegeven grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van het plangebied het hoofduitgangspunt is. Vanwege de status van beschermd stadsgezicht is voor het plangebied een waarderingskaart voor de bebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Deze waardering strookt met de toelichting behorend bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht in het geding zouden komen door ruimere stedenbouwkundige of functionele mogelijkheden, wordt gedetailleerd bestemd.

Het behouden van de architectonische waarden vanuit een verscherpt welstandsbeleid voor dit gebied heeft concrete gevolgen voor dakkapellen, overstekken, kozijnen, erfafscheidingen, schilderwerk e.d. Dit betekent dat (zichtbare) dakopbouwen en dakkapellen in principe niet moeten worden toegestaan, omdat deze het straatbeeld, met verspringende lijnen, doorbreken.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van dit beschermende bestemmingsplan zijn:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving (bijlage 7)) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap.
- Bij bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" dient de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.

- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “nieuwbouw” is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens criteria voor ruimtelijke kwaliteit, die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie identieke gebouwen.
- Behoud van stedenbouwkundige accenten. Voor de stedenbouwkundige accenten dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak.

Werkwijze in dit bestemmingsplan

Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, is gedetailleerd bestemd. Voor dit bestemmingsplan zijn de indeling in orden worden gekoppeld aan de mate van bescherming in de planregels. Zo is voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te worden. Om aan te geven welke onderdelen van een orde 2 pand cultuurhistorisch waardevol worden geacht is er voor de orde 2 panden een redengevende omschrijving (bijlage 5) opgesteld.

Algemeen zijn voor dit bestemmingsplan ten behoeve van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het plangebied worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de weg de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. De voorgevelrooilijn is dus een belangrijke vormgever van de historische kenmerken van de Haarlemse binnenstad. Uitgangspunt is dat voor bebouwing in het beschermd stadsgezicht de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten. In het bestemmingsplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de historisch bepaalde situatie. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen.

Parcellering

De historische binnenstad kenmerkt zich door kleinschalige historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van deze fijnmazige structuur en van de bouwhistorische waarden van vooral de historische tussenmuren. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan samenvoeging van gebouwen worden toegestaan.

Hoogtes

Doordat elk pand in de binnenstad een individuele goothoogte en dakvorm en nokrichting kent, zit er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten. De bestaande variatie in goothoogte wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de bestaande goothoogte gedetailleerd vast te leggen. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

Daklandschap

De daken in de historische stad valt, kennen een rijke schakering van verschillende kapvormen. De kappen van de individuele panden vormen tezamen het daklandschap. Het daklandschap in de Nieuwstad is bijzonder rijk en afwisselend. Het is belangrijk dat de hoofdkarakteristieken gehandhaafd blijven. Uitgangspunt is dan ook dat een gebouw voorzien dient te zijn van een kap en dat de bestaande nokrichting en dakvorm behouden blijven. De dakhelling is gekoppeld aan een minimale en maximale hellingshoek. Dakkapellen mogen worden opgericht maar hieraan worden stringente eisen gesteld ten aanzien van hoogte, breedte en afstand tot nok en dakvlak. Onder bepaalde voorwaarden mogen op (gedeeltelijk) platte daken ook dakterrassen en daktuinen worden toegestaan.

Binnengebieden

De bouwblokken binnen het beschermd stadsgezicht hebben allemaal een formele, beschermde buitenkant waardoor de uitstraling wordt bepaald. Ruimte voor flexibiliteit zit in het informele binnengebied. Het gebied tussen de achtergevelrooilijnen van de (beschermde) hoofdbebouwing.

De grootste krachten van de binnengebieden zijn variëteit en flexibiliteit. De verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd en de hoogteverschillen van de bebouwing spelen een belangrijke rol bij het ontstaan van bijzondere plekken in de binnengebieden. Flexibiliteit vergroot de aanpasbaarheid voor verschillende functies en draagt daardoor ook bij aan een duurzaam gebruik.

Het gebrek aan kwaliteit van sommige binnengebieden ligt niet zo zeer aan de aanwezigheid van bebouwing in de binnengebieden, maar meer aan de vormgeving en het gebruik van de daken van deze "binnenbebouwing".

Binnengebieden kunnen getransformeerd worden tot gebieden met getrapte groene (toegankelijke) terrassen waar ook energie kan worden gewonnen en een begane grond met tuinen en bomen.

De verhouding tussen een strakke, historische rooilijn aan de buitenzijde en een kleinschalige getraptheid van terrassen, daktuinen en open binnentuinen kan de kwaliteit van de binnengebieden verhogen. Uitgangspunt is om de kwaliteiten te versterken door te bestemmen wat er staat met meer ruimte voor flexibiliteit, te vergroenen en te verduurzamen door een beter gebruik van de daken. In dit bestemmingsplan worden dakterrassen, daktuinen en zonnepanelen op bebouwing in een binnengebied gefaciliteerd.

Uitbreidingsmogelijkheden

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing.

In dit plan hebben we hierin voorzien door regels op te nemen voor standaard uitbreidingen waarvan verwacht wordt dat deze geen onevenredige invloed hebben op het straatbeeld, de privacy en de bezonning van de directe omgeving, het daklandschap en de uitstraling van het beschermd stadsgezicht in het algemeen. Te denken valt hierbij aan aan- en uitbouwen, dakkapellen, bijgebouwen en andere ondergeschikte uitbreidingen. Voor niet standaard ingrepen die een grotere impact kunnen hebben op een van deze punten worden binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Met een relatief korte procedure wordt door de gemeente beoordeeld of deze ingrepen acceptabel zijn. Voorbeelden hiervan zijn dakopbouwen, dakterrassen, dakdoorbrekingen, bijzondere (afwijkende dakkapellen etc).

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.4.3 Nadere eisen (pagina 93 en verder)

Nadere eisen ten aanzien van:	
Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen - kaprichting - kapvorm - dakhelling - indeling en vormgeving van de bebouwing

Binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) nadere eisen te stellen aan de gebruiks- en bouwregels indien uit onderzoek is gebleken dat beschermenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouwregels. Het bevoegd gezag kan

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonningssituatie van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij paragraaf **6.4.4**

6.4.4 Afwijken van de bouwregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Groen	verhogen andere bouwwerken
Tuin 2	verhogen bouwhoogte aan- uit en bijgebouwen kap
Tuin 3	verhogen bouwhoogte aan- uit en bijgebouwen kap
Verkeer	verhogen andere bouwwerken
Water	maatvoering steigers
Waarde-archeologie	
Waarde- beschermd stadsgezicht	dakopbouw/gootverhoging kapverbinding dakkapellen dakterras samenvoegen onderdoorgang/ overbouwning

Binnen de (dubbel)bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

1. Het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn.)

2. De cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden (waaronder het historische daklandschap), waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden dan wel versterken van deze waarden.

3. De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening mee gehouden te worden dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenredige afname van de bezonning en de privacy.

4. De verkeerssituatie ter plaatse

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe/afname van parkeren en de doorstroming.

5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

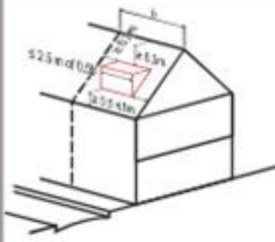
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Tabellen

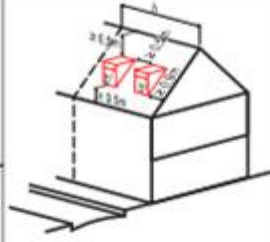
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bouw mogelijkheden met afwijkingsmogelijkheden.

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Kapverplichting	Langskappen		
			<p>Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.</p>
Dakterrassen	Dwarskappen		
			<p>Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.</p>
Dakopbouw	<p>Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3</p>	-	<p>vergroten dakterras</p> <p>Let op voor plaatsen hekwerk op de erfgrens is toestemming van de buren nodig anders een afstand van 2 m bewaren</p> <p>dakterras op de hoofdbeouwing</p>
			<p>onthefving geldt alleen voor orde 3 bebouwing</p>

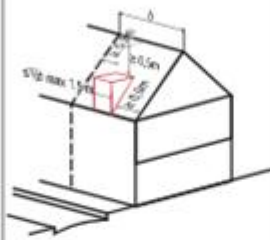
Basisvorm:



Varianten:



(som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;)

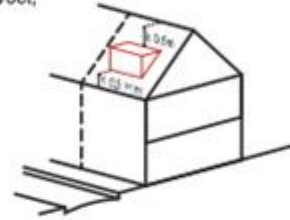


Afwijkingen:

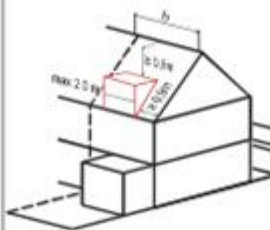
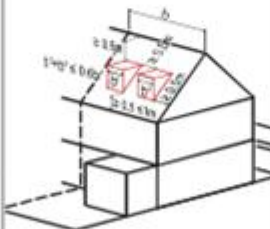
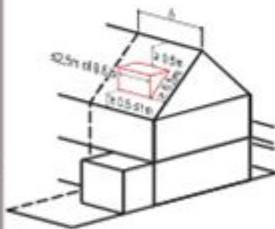
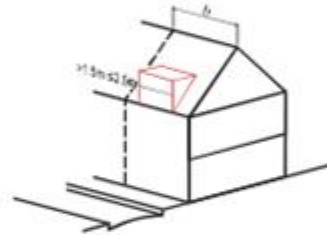
dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;



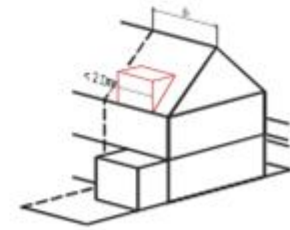
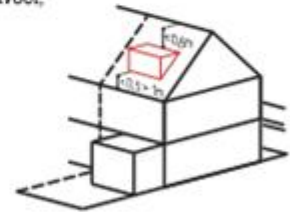
dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;



dakkapel in de goot breder dan 1,5 m



dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;



6.4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Bedrijf, Centrum 2 en 3, Cultuur en Ontspanning, Maatschappelijk, Gemengd 1 en 2, Tuin 1, 2 en 3, Water, Wonen	bedrijf dat niet in zoneringslijst voorkomt, dan wel in een hogere categorie valt.
Centrum 1, Gemengd 2,	daghoreca (h=1)
Gemengd 4	hotel (h=4)
Gemengd 4	kamerverhuurbedrijf (kv)
Tuin 1	parkeren buiten de aanduiding (p)

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij toepassing van deze bevoegdheid wordt gekeken of de nieuw functie passend is binnen de bestemming en een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de al toegestane functies.

AANPASING IN DE REGELS (pagina 63 e.v.)

Artikel 22 Waarde - beschermd stadsgezicht

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

22.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de gebieden ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang;

gothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- e. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale gothoogte toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan ;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' is ten minste respectievelijk ten hoogste de aangegeven gothoogte toegestaan ;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goot- en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- m. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1'en 'orde 2' dient de bestaande nokrichting en kap- en dakvorm vorm gehandhaafd te blijven.
- o. behoudens het bepaalde in sub i en k moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- p. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel:
 - minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- q. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 3,0 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel:
 - minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt.

5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras

- r. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking

- s. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
 1. ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
 2. ze zijn geplaatst op een dak.
 3. op een schuin dak de zonnecollectoren of de zonnepanelen:
 - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
 - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
 - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
 4. op een plat de zonnecollectoren of de zonnepanelen zover van de dakrand verwijderd blijven als de hoogte van de collector of het paneel.
 5. ze één geheel vormen met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.
 6. ze niet worden geplaatst op een monument.

22.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de privacy en bezonningssituatie van de omwonenden;
- d. de verkeerssituatie ter plaatse;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

22.4 Afwijken van de bouwregels kap

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder n en o. en een afwijkende kap- en dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakopbouw /gootverhoging

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder g., i., ,j. en k. en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen, wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. het gebouwen betreft die niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' en 'orde 2';
 2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt;
 3. gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 4. de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

kapverbinding tussen twee aaneengesloten dakvlakken

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder g., i., ,j. en k. en een gootverhoging ten behoeve van een kapverbinding tussen twee aaneengesloten dakvlakken toestaan, mits:
 1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 2. de bovenzijde van de kapverbinding niet hoger is dan de bouwhoogte van de laagste van de twee betreffende gebouwen minus 0,5 meter;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
 4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 meter gemeten vanaf de voor- en achtergevel;

dakkapellen

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder p en q en toestaan dat:
 1. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de nok geplaatst wordt;
 3. de afstand tot de dakvoet meer dan 1,0 meter bedraagt;
 4. een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt;
 5. een dakkapel in de goot breder wordt dan 1/3 van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft

van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.

dakterras

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder r en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
 - 1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 - 2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 - 3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder r en een dieper dakterras toestaan.

samenvoegen (parcelering)

- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat twee gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
 - 1. de gebouwen niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding orde 1' en 'orde 2' op de verbeelding;
 - 2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;
 - 3. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
 - 4. de individuele voorgevels van de gebouwen, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien intact blijven;
 - 5. de samenvoeging omkeerbaar is;
 - 6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

onderdoorgang/overbouwing

- h. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. en een onderdoorgang/overbouwing toestaan, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Nadere eisen

- i. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de cultuurhistorische waarden;
 - 3. de bezonningssituatie;
 - 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.