

<p>Onderwerp</p> <p>Uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 eerste herziening</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/363756)</p> <p>STZ/RB</p>
<p>Collegebesluit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stemt in met het ontwerp-uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.0392.UP1120003-on01; 2. Het besluit heeft geen financiële consequenties. 3. De media krijgen een persbericht. 4. Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de commissie ontwikkeling. 	<p>Auteur: Heusden, J. van</p> <p>Email: j.v.heusden@haarlem.nl</p> <p>Telefoonnr 023-5113545</p>
<p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>Het vaststellen van een uitwerkingsplan is ingevolge Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het ter inzage leggen van het ontwerp-uitwerkingsplan is een eerste stap in deze procedure.</p>	<p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 24-9-2013</p>
	<p>Bijlagen</p>



Collegebesluit

Onderwerp: Uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 eerste herziening
BBV nr: 2013/363756

1. Inleiding

In het bestemmingsplan "Papentorenvest" is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne. Nadat op 13 oktober 2011 door de raad voor dit gebied een masterplan is vastgesteld, heeft het college op 16 oktober 2012 voor het eerste deel van gebied een uitwerkingsplan vastgesteld (Scheepmakerskwartier fase 1).

Om de realisatie van het totale project in fase 1 veilig te stellen heeft de ontwikkelaar het appartementengebouw aan de haven verkocht aan een belegger, welke zich ook garant heeft gesteld voor enkele andere onderdelen in het project. Om deze havenappartementen beter in de markt te kunnen zetten (vrije sector huur), heeft de belegger de voorwaarde gesteld dat er tussen de appartementen en haven privé-terrassen komen, dit ten koste van een stukje openbare kade aan de haven. Deze privé-terrassen geven meer woonkwaliteit aan de appartementen op de begane grond. De rest van de kade en het plein aan het Spaarne evenals de steigers blijven openbaar. De achtervanggarantie van de belegger betekent dat de bouw van fase 1 kan worden gestart, wat weer een impuls kan zijn voor (de nog uit te werken) volgende fase. Aangezien de privé-terrassen niet passen in het reeds vastgestelde uitwerkingsplan dient dit op bovengenoemd punt te worden herzien.

Buiten de bovengenoemde reden voor herziening van het uitwerkingsplan, dient ten behoeve van een betere situering en uitvoerbaarheid van het project, de grens van het aanduidingsvlak voor de halfondergrondse parkeergarage op enkele punten te worden aangepast, waardoor het mogelijk wordt om enkele meters met de totale "parkeerbak" te kunnen schuiven.

Begrenzing uitwerkingsplan

Het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en bestaat uit een aantal kleine stroken grond:

- Een strookje van circa 1 meter breedte en 130 meter lengte langs de kade van het Spaarne, aan de noordzijde van het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1.
- Een L-vormig deel met een oppervlak van circa 1.200 m² ter plaatse van de percelen Harmenjansweg 19 en 21, aan de westzijde van het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1.
- Een strookje van circa 4 meter breedte en 70 meter lengte en een blokje van circa 2 meter breedte en 2 meter lengte, beide centraal gelegen in het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1.

Beschrijving voorafgaande procedure

De herziening van uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 is besproken in de klankbordgroep, waarin behalve afgevaardigden van de wijkcommissie ook omwonenden zitting hebben. De opmerkingen en aanvullingen vanuit deze klankbordgroep zijn zoveel mogelijk overgenomen. Verder is ten aanzien van de verplaatsing van de kade in het Spaarne, ter vervanging van de geprojecteerde steigers, overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. In dat overleg is gebleken dat de nieuwe kade uit oogpunt van het waterbeheer en de waterkwaliteit de voorkeur geniet boven de aanvankelijk geprojecteerde steiger. Het ontwerp-uitwerkingsplan is de eerste formele stap in deze procedure.

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het ontwerp-uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.0392.UP1120003-on01;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De media krijgen een persbericht.
4. Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de commissie ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Nadat het college heeft ingestemd met het ontwerp-uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 eerste herziening wordt het gepubliceerd in de stadskrant en ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze zienswijzen worden vervolgens verwerkt in het door het college vast te stellen uitwerkingsplan.

4. Argumenten

Hiermee kan de eerste fase van het Scheepmakerskwartier worden uitgevoerd.
Wanneer het uitwerkingsplan is vastgesteld, dient het als toetsingskader voor de omgevingsvergunning, welke noodzakelijk is voor de realisatie van dit project.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Voor de realisering van het Scheepmakerskwartier is een anterieure overeenkomst gesloten in de vorm van een Realisatieovereenkomst (d.d. 26-10-2011), zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging;
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in de stadskrant;
 - Aan betrokkenen (Bro partners en wijkraad) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit het college over de vaststelling van het uitwerkingsplan.
- Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij het college hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het uitwerkingsplan door het college zijn aangebracht.

2013/363756 Uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 eerste herziening

3

- Het in werking getreden uitwerkingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. ontwerp-uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.0392.UP1120003-on01;
- b. verbeelding (plankaart).

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening

ontwerp uitwerkingsplan

gemeente Haarlem

13 september 2013

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
1.1 Uitwerkingsplan	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	4
1.3 Aanleiding uitwerkingsplan	5
1.4 Doel van het uitwerkingsplan	6
1.5 Geldende planologische regelingen	6
1.6 Procedure herziening uitwerkingsplan	6
1.7 Leeswijzer plantoelichting	6
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Korte historische schets	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
2.3 Beschermd stadsgezicht	9
2.4 Ruimtelijke structuur	9
2.5 Openbare ruimte	9
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	10
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	12
5.1 Inleiding	12
5.2 Juridische planopzet	12
5.3 Hoofdopzet verbeelding	16
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.3 Handhaving	18

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging van het uitwerkingsplangebied

1.1 Uitwerkingsplan

Voor de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier tot een stedelijk woongebied is in op 16 oktober 2012 het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' vastgesteld door het college van B en W van de gemeente Haarlem. Dit uitwerkingsplan wordt nu op enkele onderdelen herzien. Voor deze herziening is het onderhavige uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' opgesteld. Dit is een zelfstandig nieuw uitwerkingsplan, dus geen partiële herziening, bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting. Dit nieuwe uitwerkingsplan vervangt het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' voor wat betreft de gronden die in de planverbeelding zijn opgenomen. Voor het overige blijft het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' ongewijzigd in stand.

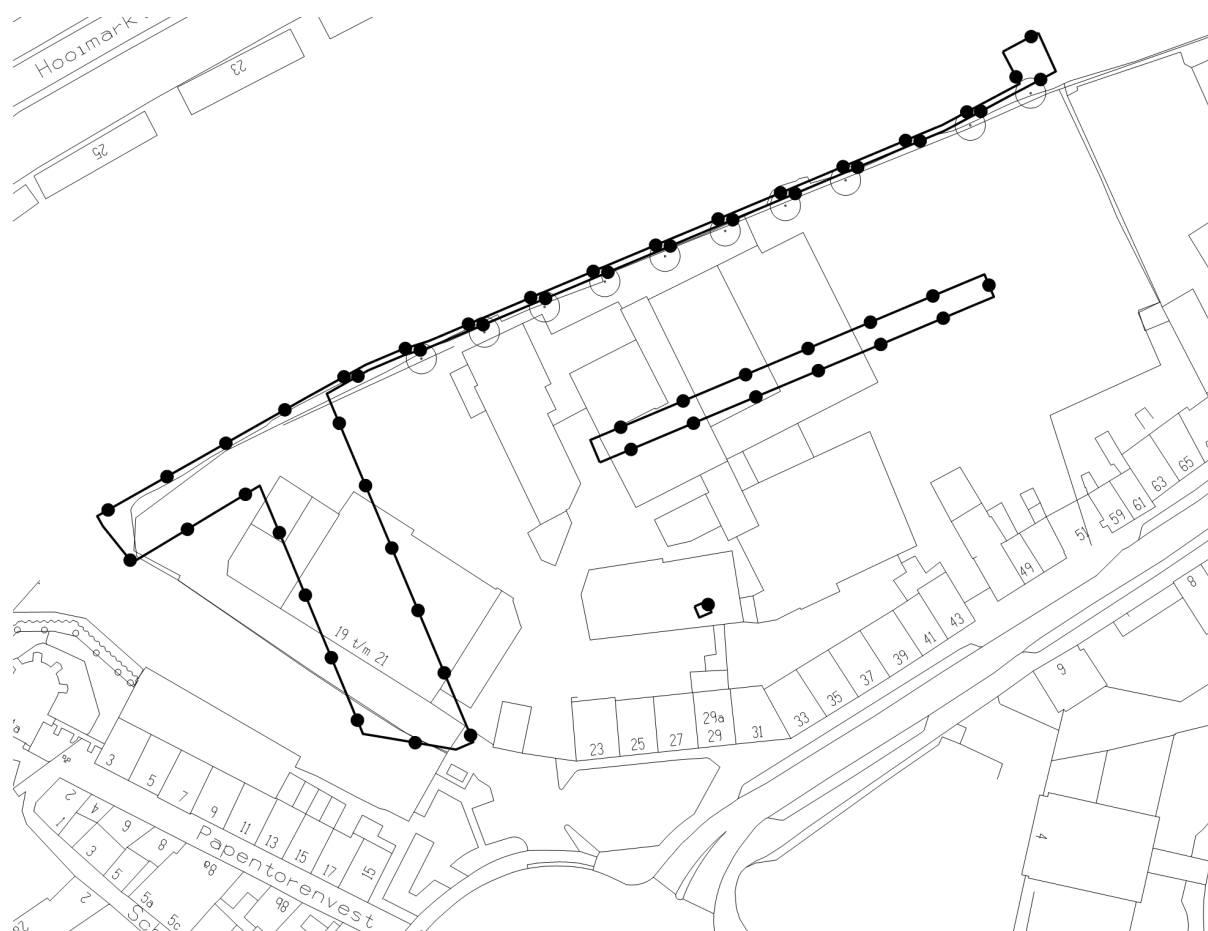
De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het uitwerkingsplan 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 milieuaspecten.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied bestaat slechts uit kleine stroken grond:

- een strookje van circa 1 meter breedte en 130 meter lengte langs de kade van het Spaarne, aan de noordzijde van het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1';
- een L-vormig deel met een oppervlak van circa 1.200 m² ter plaatse van de percelen Harmenjansweg 19 en 21, aan de westzijde van het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1';
- een strookje van circa 4 meter breedte en 70 meter lengte en een blokje van circa 2 meter breedte en 2 meter lengte, beide centraal in het plangebied van uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1'.

Op afbeelding 1.2 zijn de plangebiedjes weergegeven..



Afbeelding 1.2 Plangebied

1.3 Aanleiding uitwerkingsplan

Het in september 2012 vastgestelde uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' is gebaseerd op het masterplan 'Scheepmakerskwartier Haarlem', dat op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Sindsdien zijn de bouwplannen door de ontwikkelaar verder uitgekristalliseerd tot concrete bouwaanvragen. In het ontwerptraject daarvan is men tot enkele nieuwe inzichten gekomen.

In het vastgestelde uitwerkingsplan was een meer rechthoekige stallingsgarage voorzien die zowel onder de hofwoningen als onder een deel van de 10 rijwoningen zou worden gepositioneerd. Door de stallingsgarage meer vierkant te maken en onder de tuinen van de kadewoningen te positioneren, zijn de rijwoningen aan de westkant van het plangebied lager geworden, omdat deze niet langer half op de stallingsgarage staan. Daarnaast is een ondergrondse verbinding tussen de garage en het aanpalende appartementengebouw wenselijk gebleken. De verandering van de vorm van de garage en de ondergrondse verbinding kunnen niet vergund worden op basis van het geldende uitwerkingsplan.

Ten aanzien van de begane grondwoningen in het aan de passantenhaven grenzende appartementengebouw is voorts geconcludeerd dat een privéterras bij de woningen, in plaats van een aan de gevel grenzende openbare steiger, beter is voor de woonkwaliteit en privacy van deze woningen. De aanleg van deze privéterrassen en het voor de aanleg daarvan verschuiven van de steiger van de passantenhaven past niet binnen het geldende uitwerkingsplan.

Om deze afwijkingen van het uitwerkingsplan te kunnen realiseren is herziening van het uitwerkingsplan op onderdelen nodig. Het voorliggende uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' voorziet daarin.

1.4 Doel van het uitwerkingsplan

Hoofddoel van het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' is het mogelijk maken van de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier overeenkomstig de door de ontwikkelaar uitgewerkte concrete bouwplannen.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' geldt momenteel het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' dat op 16 oktober 2012 door het college van B en W van de gemeente Haarlem is vastgesteld.

Bij het van kracht worden van het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' zal het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1', voor het deel dat ligt binnen het plangebied van het nieuwe uitwerkingsplan, zijn rechtskracht verliezen.

1.6 Procedure herziening uitwerkingsplan

Op grond van artikel 3.6, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening kan een uitwerkingsplan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, geheel of gedeeltelijk worden vervangen door een nieuwe uitwerking. De nieuwe uitwerking doorloopt dezelfde procedure als het uitwerkingsplan dat wordt vervangen.

Conform artikel 3.9a Wro, doorloopt een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-uitwerkingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in de Stadskrant en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-uitwerkingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een uitwerkingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

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 hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue.

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 artikel 3.1.6 Bro.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting wordt gegeven op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing.

In hoofdstuk 6 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en worden de uitkomsten van overleg toegelicht. De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen in een bijlage bij deze toelichting. Dit deel van hoofdstuk 6 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en wordt daarom pas in het ontwerpuitwerkingsplan

toegevoegd.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BEST AANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

Het plangebied ligt in de 17e-eeuwse stadsuitleg van Haarlem. Met deze uitleg werd de totale oppervlakte van de stad verdubbeld, maar hij bracht de stad tevens aan de rand van een faillissement. De kosten voor de onteigening en de aanleg van de nieuwe bolwerken hadden het uiterste van de stadskas geëist. Bovendien verdween in de direct daaropvolgende periode de behoefte aan meer ruimte binnen de stadsmuren. Dit leidde ertoe dat de hele Nieuwstad ten noorden van Haarlem bijna twee eeuwen onbebouwd is gebleven. De identiteit van het plangebied is in sterke mate bepaald door deze 17e-eeuwse stadsuitleg. Het plangebied ligt in het enige bolwerk ten Oosten van het Spaarne en lag daardoor nog verder van de binnenstad, alleen te bereiken over het Spaarne en door de vervallen Burgwalbuurt. De locatie maakte de grond echter wel geschikt als vestigingsplaats voor uiteenlopende functies. Zo lag er begin 19e eeuw een leerlooierij, geflankeerd door een stedelijke boomgaard met tuinen en enkele scheepmakerijen. Elders in het Bolwerk lagen eveneens overlastgevende functies zoals een drekhaven, modderhaven, vuilnisbelt en asschuur. Eind 19e eeuw was het Bolwerk onderdeel geworden van een industriegebied dat zich uitstreckte tot in de Veerpolder. De totstandkoming van dit industriegebied is een proces zonder overheidssturing geweest: industriëlen bepaalden zelf de vestiging van hun fabriek. Zij kozen in eerste instantie massaal voor het Bolwerk, met name door de aanwezigheid van de bestaande overlastgevende functies als de leerlooierij in het plangebied. Pas toen de landen in het Bolwerk vol (of niet beschikbaar) waren, werd uitgeweken naar de Veerpolder. Zonder overdrijving kan daarom gesteld worden dat de aanwezigheid van de overlastgevende functies in met name het plangebied de kiem heeft gevormd van het industriegebied in de Veerpolder en later de Waarderpolder.

De transformatie van het plangebied brengt het proces terug bij de plek waar de industrialisatie ooit begon met uitrollen over het Bolwerk en de Veerpolder. In omgekeerde richting heeft zich de afgelopen jaren een transformatie voltrokken. Eerst zijn de industriële gebouwen van de Veerpolder getransformeerd, gevolgd door nieuwbouw op het Harmenjansveld. Als laatste in deze ontwikkelingen volgt nu de aanpak van de Spaarnekade. Hiermee is na 125 jaar de cirkel rond.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het Plangebied Scheepmakerskwartier oogde als een enigszins marginaal en verwaarloosd bedrijvengebiedje. Inmiddels zijn de gebouwen in het plangebied gesloopt.

De bedrijfsgebouwen werden gevormd door een toevallige aaneenschakeling van losse gebouwen en hadden geen betekenisvolle uitstraling naar het Spaarne. Het parkeerterrein was niet ingericht, terwijl de meeste woningen aan de Spaarneszijde, langs noordwestzijde van de Harmenjansweg slecht onderhouden waren en een minimale beeldkwaliteit hadden. Alleen het 19e eeuwse gebouw van de voormalige Drijfriemenfabriek, buiten de grenzen van het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase1' en de nu voorliggende herziening daarvan, heeft een monumentale betekenis die restauratie rechtvaardigt. In het gebied zelf was de ligging aan het Spaarne nauwelijks te ervaren. De oever ging schuil achter de bedrijfsgebouwen en was nergens meer dan een rommelige kantplank.

2.3 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn 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). In bovengenoemde aanwijzing is het gehele plangebied betrokken. Hoewel het plangebied op de waarderingskaart als nieuwbouw is gewaardeerd, geldt voor het gebied toch een strenger regime waar het gaat om stedenbouwkundige vormgeving en inpassing. Ingevolge de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), in werking sinds 1 oktober 2010 en de aanpassingen daarop sinds 1 januari 2012 zijn binnen het gebied van het beschermd stadsgezicht, op het achtererfgebied ook de regels van het vergunningvrij bouwen van toepassing.

2.4 Ruimtelijke structuur

Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur (typen en categoriën) en de water- en groenstructuur.

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. De wegenstructuur in het plangebied bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur: stadsdeelontsluiting, wijkontsluiting en verkeersluwe gebieden waarbinnen enkele secundaire ontsluitingswegen lopen.

2.5 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte in het gebied is het Handboek Inrichting Openbare Ruimte binnenstad (HIOR) van 18 december 2007 van toepassing, evenals de betreffende passage in het masterplan Scheepmakerskwartier en het Programma van Eisen (PvE) voor de openbare ruimte van het Scheepmakerskwartier.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Het bestemmingsplan 'Papentorenvest' en het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' voorzien reeds in de integrale ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier en in het kader daarvan heeft een uitgebreide toetsing aan het vigerende beleid plaatsgevonden. De voorliggende herziening van het uitwerkingsplan betreft slechts details die niet afwijken van de relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Papentorenvest' en het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' voorzien reeds in de integrale ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier en in het kader daarvan zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De voorliggende herziening van het uitwerkingsplan betreft slechts details die geen nieuw onderzoek vergen. Er wordt nu dan ook volstaan met verwijzing naar het hoofdstuk 'Milieu- en omgevingsaspecten' van het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1'.

Ten aanzien van de verplaatsing van de kade in het Spaarne, ter vervanging van de geprojecteerde steigers, is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. In dat overleg is gebleken dat de nieuwe kade uit oogpunt van het waterbeheer en de waterkwaliteit de voorkeur geniet boven de aanvankelijk geprojecteerde steiger.

Voor de aspecten geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden, externe veiligheid, verkeer, cultuurhistorie, archeologie, de molenbiotoop rond molen De Adriaan, duurzaamheid, energie kabels en leidingen heeft de herziening van het uitwerkingsplan geen (nieuwe) gevolgen.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan (in het vervolg van dit hoofdstuk kan in plaats van 'bestemmingsplan' tevens 'uitwerkingsplan' worden gelezen) 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.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels 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.

5.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het 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, het monitoren van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de SVBP2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij 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

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen is op grond van de SVBP dwingend voorgeschreven.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

5.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Tuin 1

De op de verbeelding voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouw. Binnen deze bestemming zijn slechts tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend andere bouwwerken worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde of naar openbare ruimte (zoals water) gerichte zijde van woningen. Bebouwing aan deze openbare zijde van woningen geeft een rommelig beeld, zodat een beperking van bouw mogelijkheden gerechtvaardigd is.

Artikel 4 Tuin 2

De in het plangebied bij woningen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als 'Tuin - 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op de als 'Tuin - 2' bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Daar waar aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' (sv-opg) is tevens een parkeergarage toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m².

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen).

Daar waar aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' (sv-opg) is tevens een parkeergarage toegestaan.

Artikel 6 Water

Het oppervlaktewater is opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming is behalve voor alle met de functie verbonden infrastructuur, ruimte voor (passanten)ligplaatsen. Hierin was in het geldende uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' reeds voorzien.

Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven.

Steigers zijn slechts toegestaan waar dat met de aanduiding 'steiger' (ste) is aangegeven. Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

5.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde – Archeologie

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

In het uitwerkingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' komen 3 categorieën met bijbehorende regimes voor.

Categorie 1B

Het plangebied behoort volgens de ABH voor een beperkt deel tot categorie 1B. Deze categorie is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de RCE. Op deze plaatsen is de aanwezigheid van belangwekkende archeologische waarden aangetoond. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 0 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm - mv een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Categorie 2

In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van het prehistorische, dorps-, en stedelijk leven te vinden die een belangrijke bijdrage leveren aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud. 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 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 4

Categorie 4 betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal (o.m. de Leidse buurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

Bodemroerende activiteiten in deze archeologisch waardevolle gebieden zijn slechts toegestaan nadat de voor deze gebieden noodzakelijke archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of nadere maatregelen noodzakelijk zijn. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

Artikel 8 Waarde – beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem. De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden

zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van cultuurhistorische waarden. In de voorliggende herziening van het uitwerkingsplan komt alleen nieuwbouw voor.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het uitwerkingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouw mogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dsit artikel worden gebruiksvormen benoemd die in ieder geval als strijdig (verboden) gebruik worden aangemerkt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzungen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de grootschalige basiskaart Haarlem (GBKH), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, in het kader van nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering oif een andere functie van bouwwerken.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een afwijkingsmogelijkheid in voor het bevoegd gezag voor specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan. Strikte toepassing zou anders leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bebouwing) die op het moment van het van kracht worden van dit uitwerkingsplan niet passen binnen het nieuwe plan.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe uitwerkingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

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 uitwerkingsplan. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit uitwerkingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende uitwerkingsplan.

5.3 Hoofdopzet verbeelding

De herziening van de planverbeelding van het uitwerkingsplan is gebaseerd op de digitale plankaart van de architect die verantwoordelijk is voor de aanvragen van de omgevingsergunningen voor het project.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling en invulling van dit uitwerkingsplan vindt - binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de ontwikkelaar. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd. Hiertoe is inmiddels een realisatieovereenkomst gesloten die tevens dient als een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.9 onder a. Wro wordt de kennisgeving betreft de ter inzage legging van het ontwerp-uitwerkingsplan toegezonden aan een aantal overlegpartners. Gezien de beperkte reikwijdte van deze herziening wordt alleen overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Rijnland.

6.2.2 Klankbordgroep

In de voorbereiding van het project heeft regelmatig bespreking met en informatieves-trekking aan een klankbordgroep plaatsgevonden.

De vorm van de stallingsgarage is vanaf oktober 2012 in klankbordgroepoverleggen aan bod gekomen en toegelicht. Gemeld is dat de stallingsgarage meer onder de tuinen van de kadewoningen is komen te liggen en niet dichterbij de bestaande woningen is gepositioneerd. Daarnaast is gemeld dat de aanpassing van de vorm van de stallingsgarage er toe leidt dat de rijwoningen aan de westkant niet meer op de stallingsgarage staan en daardoor minder hoog zijn geworden.

Recentelijk is op 24 juni 2013 het inrichtingsplan openbare ruimte aan de klankbordgroep gepresenteerd. De aanpassing van de binnenhaven, de buitenruimte van het appartementengebouw en de kadeoplossing aan het Spaarne zijn toen besproken.

6.2.3 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp van deze herziening van het uitwerkingsplan. In de bijlage bij deze plantoelichting wordt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen, samen met de beantwoording van het gemeentebestuur opgenomen.

6.3 Handhaving

Met dit uitwerkingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het uitwerkingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het uitwerkingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het uitwerkingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de planregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de planregels.

Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening

ontwerp uitwerkingsplan

gemeente Haarlem

13 september 2013

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Tuin - 1	8
Artikel 4	Tuin - 2	9
Artikel 5	Verkeer	10
Artikel 6	Water	11
Artikel 7	Waarde - Archeologie	13
Artikel 8	Waarde - Beschermd stadsgezicht	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 9	anti-dubbeltelregel	16
Artikel 10	algemene gebruiksregels	17
Artikel 11	algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12	overgangsrecht	19
Artikel 13	slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 aanlegvergunning:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.4 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.5 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

1.6 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.7 archeologisch rapport:

in rapportvorm vevat 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.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 beschermd stads- of dorpsgezicht:

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 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.

1.18 gebouw:

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

1.19 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.20 horecaschip:

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.21 kiosk:

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.22 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.23 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.25 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 plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.26 plan:

het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0392.UP1120003-co01 van de gemeente Haarlem.

1.27 prostitutie:

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

1.28 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.

1.29 standplaats:

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.30 straatmeubilair:

andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speelvoorzieningen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II).

1.31 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.32 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II).

1.33 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.

1.34 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.35 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

1.36 woonschepenligplaats:

de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

1.37 woonschip:

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

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

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

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.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwning;
- b. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 10 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. prostitutie en seksinrichtingen;
 2. 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;
 3. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouw; b. (halfverdiepte) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'sv-opg';
- c. aan-, uit- en bijgebouwen ten dienste van het hoofgebouw;
- d. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de tuin met een maximum van 40 m² per tuin;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 10 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. bijgebouwen als zelfstandige woning;
 2. prostitutie en seksinrichtingen;
 3. 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.
 4. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. bruggen;
- c. (halfverdiepte) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'sv-opg';
- d. kiosken, terrassen, standplaatsen (voor ambulante handel), uitstallingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. trapbordessen ten dienste van de toegang tot woningen;
- g. groenvoorzieningen, kunstwerken, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend kiosken, een (halfverdiepte) parkeergarage en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut: worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van kiosken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de maximum oppervlakte van kiosken bedraagt 10 m².

5.2.2 Ander bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten bedraagt 6 m;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' bedraagt 3 m.

oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- e. het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- f. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 300 m².

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 10 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. prostitutie en seksinrichtingen;
 2. 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 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. steigers waarvan de afmetingen meer bedragen dan onder lid 2 sub d,e, f en g. genoemde afmetingen, slechts ter plaatse van de aanduiding 'steiger' op de verbeelding, voorzover met toestemming van het Hoogheemraadschap Rijnland;
- d. verkeer te water;
- e. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- f. ligplaatsen en passantenligplaatsen;
- g. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- h. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 6 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'steiger', zijn steigers toegestaan met een lengte van meer dan 5 meter, mits overeenkomstig de toestemming van het hoogheemraadschap van Rijnland;
- e. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- g. de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. t/m h., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden mits daarvoor toestemming is van het Hoogheemraadschap.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 10 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. 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.
 2. ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
 3. woonschepenligplaats, voorzover dit niet specifiek is aangeduid;
 4. prostitutie en seksinrichtingen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 1b dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen 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 beschermings- waardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

7.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. 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;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

7.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;

- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een waardestellend rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden 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.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding 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 8 Waarde - Beschermd stadsgezicht

8.1 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.

8.2 Bouwregels

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

ondergronds bouwwerk

- a. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 anti-dubbelregel

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 10 algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken 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 11 algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de bestemmingsbepalingen en bouwregels voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m vanaf de gevel van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
3. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.
4. Het is toegestaan af te wijken van de in dit plan aangegeven bestemmingsbepalingen en bouwregels ten behoeve van:
 - a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, tot een maximum van 0,5 m vanaf de gevel van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
 - b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen met een maximum van 1 m vanaf de gevel van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
 - c. hijsinrichtingen met een maximum van 1 m vanaf de gevel van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 overgangsrecht

12.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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.

12.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.5 Strijdig gebruik

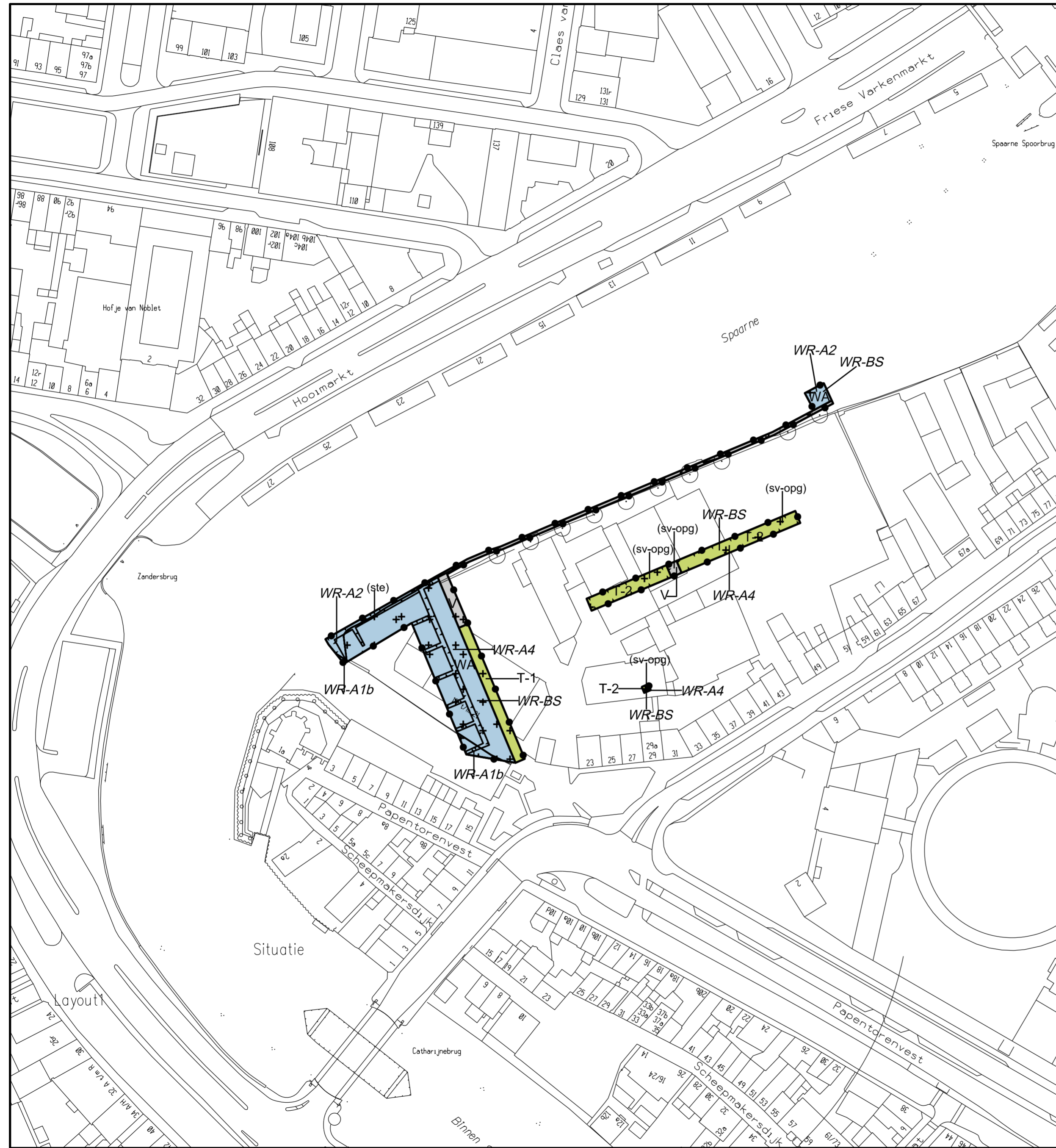
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 13 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 - 1e herziening.



Gemeente Haarlem

Plangebied



Bestemmingen

- T-1 Tuin - 1
- T-2 Tuin - 2
- V Verkeer
- WA Water

Dubbelbestemmingen

- WR-A1b Waarde - Archeologie 1b
- +WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4
- WR-B5 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Funcieaanduidingen

- (sv-opg) specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
- (ste) steiger

Verklaring

- / / / / topografische gegevens en bestaande ondergrond



Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Gemeente Haarlem
	Concept		
	Voorontwerp		
13 september 2013	Ontwerp		
	Vastgesteld		
	Onherroepelijk		
	Geconsolideerde versie		
		Schaal	1 : 1000
		Papierformaat	A2
		Plancode	NL.IMRO.0392.UP1120003-co01

Uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 - - 1e herziening