

# **Koninginnebuurt, partiële herziening 2014**

bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" (ontwerp)

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Bestemmingsplan	5
1.2 Begrenzing van het plangebied	5
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	8
1.4 Doel van het bestemmingsplan	9
1.5 Geldende planologische regelingen	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	11
<b>Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>13</b>
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Beschermd stadsgezicht	15
2.3 Ruimtelijke structuur	16
2.4 Functionele structuur	17
<b>Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER</b>	<b>21</b>
3.1 Rijksbeleid: structuurvisie infrastructuur en ruimte	21
3.2 Provinciaal beleid: structuurvisie Noord-Holland 2040	21
3.3 Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>35</b>
4.1 Milieuzonering	35
4.2 Geluid	36
4.3 Bodem	37
4.4 Water	37
4.5 Luchtkwaliteit	40
4.6 Externe veiligheid	41
4.7 Ecologie	42
4.8 Cultuurhistorie	43
4.9 Archeologie	45
4.10 Vliegverkeer	47
4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	48
4.12 MER-beoordeling	48
<b>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</b>	<b>49</b>
5.1 Ruimtelijke aspecten	49
5.2 Functionele aspecten	53
5.3 Ontwikkelingen	56
<b>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>59</b>
6.1 Inleiding	59
6.2 Juridische planopzet	60
6.3 Hoofdpzet waarderingskaart	78
6.4 Hoofdpzet verbeelding	79
<b>Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID</b>	<b>85</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	85
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
7.3 Handhaving	86

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>		<b>89</b>
Bijlage 1	Redengevende omschrijvingen orde 2 panden	91
Bijlage 2	Waarderingskaart	105
Bijlage 3	Bodemonderzoek	109
Bijlage 4	Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening	111
<b>Regels</b>		<b>125</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>127</b>
Artikel 1	Begrippen	127
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>137</b>
Artikel 2	Bedrijf	137
Artikel 3	Centrum 2	139
Artikel 4	Gemengd - 1	141
Artikel 5	Gemengd - 2	143
Artikel 6	Gemengd - 4	145
Artikel 7	Gemengd - 5	147
Artikel 8	Groen	149
Artikel 9	Horeca	151
Artikel 10	Maatschappelijk	153
Artikel 11	Tuin - 1	155
Artikel 12	Tuin - 2	157
Artikel 13	Tuin - 3	161
Artikel 14	Verkeer	163
Artikel 15	Water	165
Artikel 16	Wonen	167
Artikel 17	Leiding - water	169
Artikel 18	Waarde - archeologie	171
Artikel 19	Waarde - beschermd stadsgezicht	175
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>181</b>
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	181
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	183
Artikel 22	Algemene gebruiksregels	185
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	187
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>189</b>
Artikel 24	Overgangsrecht	189
Artikel 25	Slotregel	191
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>193</b>
Bijlage 1	Zoneringslijst	195

## Toelichting

### Hoofdstuk 1 INLEIDING

#### 1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

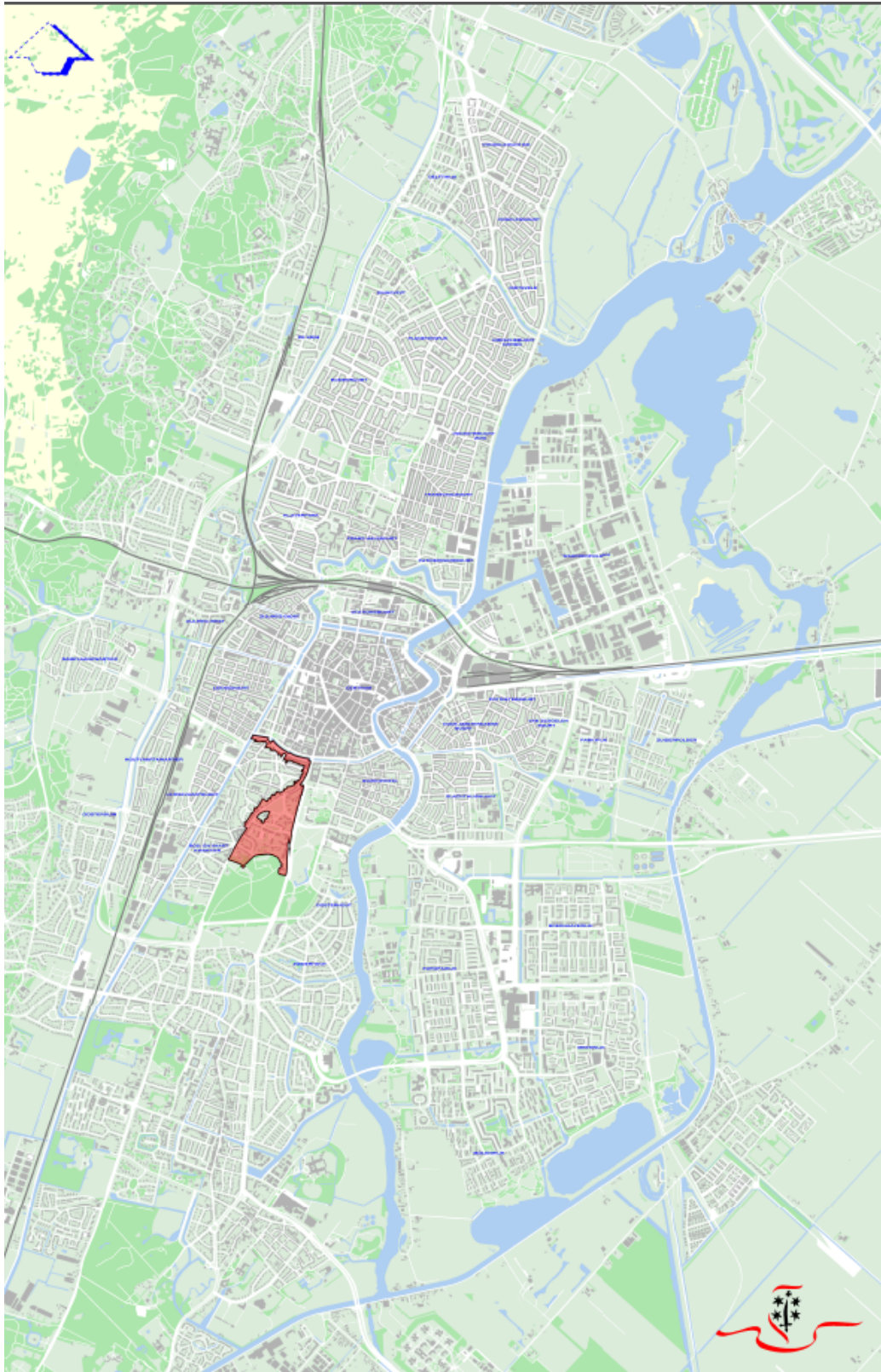
De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan.

De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels.

De toelichting is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en in hoeverre er sprake is van ontwikkelingen in het gebied. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor de leefomgeving van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur en de milieuaspecten.

#### 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 22 ha. Het plangebied omvat een deel van de Koninginnebuurt en een klein deel van de wijk Welgelegen.



*Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied in Haarlem*

Meer concreet omvat het plangebied:

- de bebouwing aan het Tuinlaantje;

- de bebouwing aan de Raamsingel;
- de bebouwing aan de westzijde van het Houtplein.

Het overige deel van het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door:

- in het oosten: de Dreef en een deel van de de Fonteinlaan (tot en met Dreefzicht);
- in het zuiden: de Koningin Wilhelminalaan;
- in het westen: de Wagenweg; inclusief een gedeelte van de bebouwing die aan de westzijde van deze straat is gelegen.

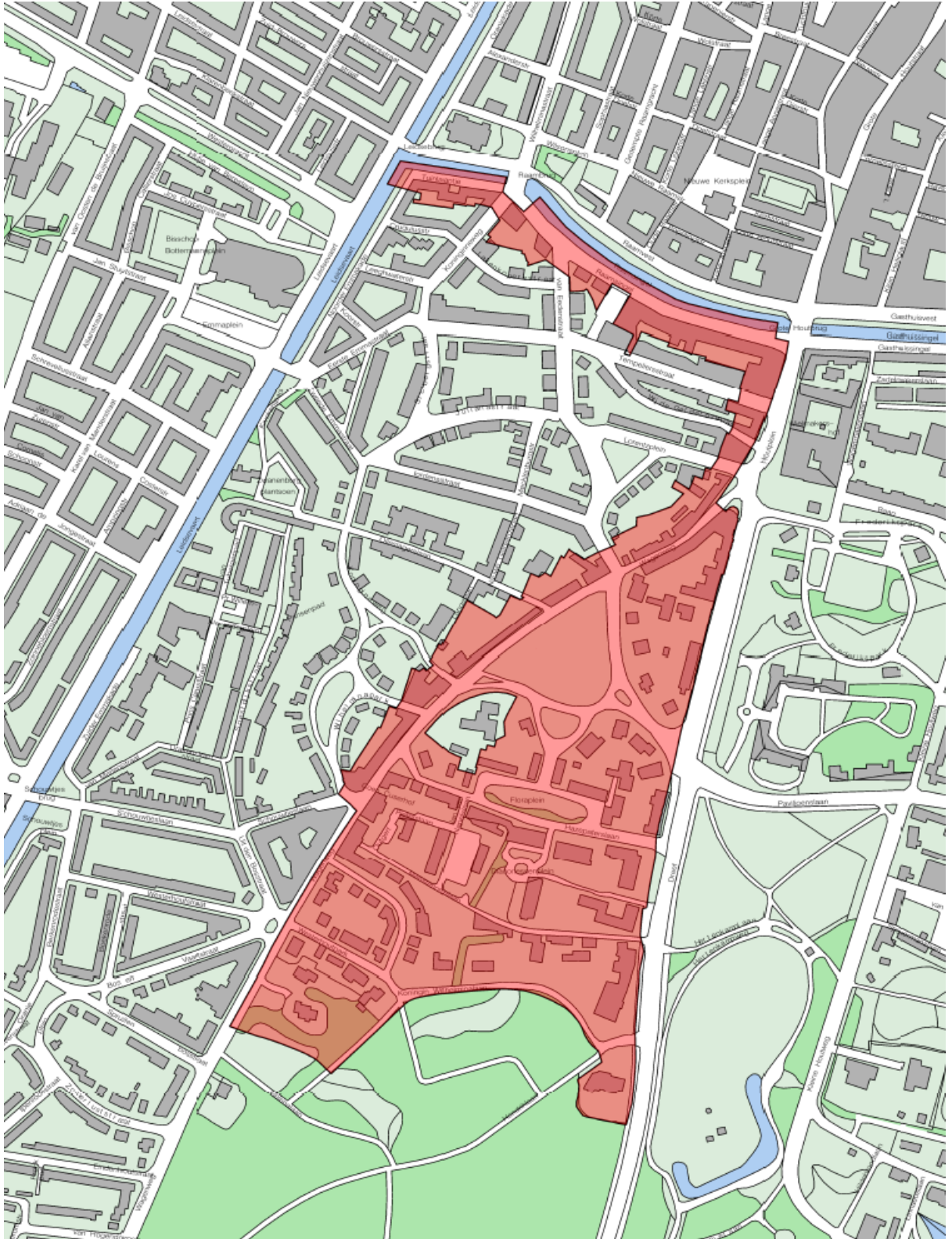
De begrenzing van dit plangebied met een lange smalle uitloper langs het Houtplein en de Raamsingel/ het Tuinlaantje is een gevolg van de lange voorgeschiedenis van de bestemmingsplannen voor de Koninginnebuurt en de totstandkoming van het beschermd stadsgezicht in het bijzonder.

Aanvankelijk gold alleen voor de Koninginnebuurt Oost, Houtplein en Raamsingel de status 'beschermd stadsgezicht'. Omdat voor dat gebied in een eerder opgesteld bestemmingsplan een onvoldoende beschermende regeling was opgenomen, is voor dat deel van het beschermd stadsgezicht door een uitspraak van Raad van State geen bestemmingsplan van kracht geworden. Dat gebied moest daarom via een apart bestemmingsplan geregeld worden. Koninginnebuurt West heeft inmiddels (sinds 2011) ook de status van 'beschermd stadsgezicht'. Als gevolg van de bovenstaande voorgeschiedenis gold voor dat gedeelte van de wijk wel een apart bestemmingsplan.

De verschillende momenten waarop de status 'beschermd stadsgezicht' aan de delen van de Koninginnebuurt is toegekend, heeft dus nog steeds zijn weerslag in de begrenzing van deze bestemmingsplannen.

De locatie Bos van de Openbare basisschool Bos en Vaart aan het Florapark heeft een eigen bestemmingsplan, dat op 5 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dat gebiedje is daarom niet in het plangebied van het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" opgenomen.

Voor de ontwikkellocatie aan de Tempelierstraat-Raamsingel ter plaatse van de voormalige Aldi en het naastgelegen parkeerterrein geldt dat deze ontwikkeling in een eigen bestemmingsplan geregeld zal worden. Het initiatief is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog onvoldoende concreet en onvoldoende uitgewerkt om al mee te kunnen nemen. De actualisering van het bestemmingsplan Koninginnebuurt partiële herziening 2014 kan niet wachten op de verdere uitwerking van het plan voor de ontwikkellocatie. Deze locatie maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan.



*Afbeelding 1.2 Begrenzing van het plangebied*

### **1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan**

Redenen om voor het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014"



een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Het eerder voor dit gebied opgestelde bestemmingsplan is door de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State in oktober 2012 vernietigd. Daardoor zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht en voor een deel van het plangebied geldt zelfs geen enkel bestemmingsplan. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.
2. Ook moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestemmingsplannen van ouder dan 10 jaar worden geactualiseerd. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.
3. Het overgrote deel van het plangebied is per 5 december 1990 aangewezen tot "beschermd stadgezicht Haarlem". Een zeer klein deel van het plangebied ligt in het per 5 oktober 2011 aangewezen "beschermd stadsgezicht Haarlem-Zuidwest". Dit betreft het perceel aan de Tempelierstraat 37. De beschermende werking van deze aanwijzingen tot beschermd stadgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988 is in het nieuwe bestemmingsplan ingepast om daarmee het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied te beschermen. Daartoe is bij het bestemmingsplan een waarderingskaart opgesteld die is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting. In de planregels is een beschermende regeling vastgelegd voor het beschermd stadgezicht.

#### **1.4 Doel van het bestemmingsplan**

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande en vergunde situatie adequaat wordt geregeld. Het plan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. Dit krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen, die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur, de vergunde situatie en de voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Voor de locaties waar (kleinschalige) ontwikkelingen verwacht worden, spelen de regels daar op passende wijze op in.

Tweede doel van het bestemmingsplan is de bescherming van het beschermde stadgezicht.

Het derde doel van het bestemmingsplan is eenduidig aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing.

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent.

## 1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" gelden de onderstaande bestemmingsplannen, aangevuld met de zogenaamde 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974.

<i>Nr.</i>	<i>Naam van het bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>
405-3	Hazepaterslaan – Meester Lottelaan	11-08-1971	19-09-1972
405-4	Hoek Wagenweg – Dreef	01-02-1984	09-10-1984
405-5	Voormalig Diaconessenhuis e.o.	01-02-1984	14-08-1984
407	Uitbreidingsplan Heemstede	28-08-1912	26-02-1913
401bp 001	Koninginnebuurt	15-11-2000	12-06-2001
0081	Facetbestemmingsplan Archeologie	25-06-2009	n.v.t.
<i>B3</i>	<i>Verordening art. 43 Woningwet 1901, Sectie I, 2<sup>e</sup> blad</i>	<i>per 01-07-2013 vervallen</i>	

*Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.*

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" zullen de in tabel 1 genoemde plannen, voor de delen die liggen binnen het plangebied, hun rechtskracht verliezen.

Van de geldende bestemmingsplannen afwijkende bouwmogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt, zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

## 1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" doorloopt de wettelijke procedure.

Op 28 november 2013 is overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en kennisgeving gepubliceerd in de Stadskrant en op de website dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor dit gebied.

Het concept-ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De gemaakte opmerkingen en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben geleid tot aanpassing van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen indienen bij de

gemeenteraad. De gemeente kan in deze periode een informatiebijeenkomst houden waarbij het bestemmingsplan kan worden toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de eventueel door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

## **1.7 Leeswijzer plantoelichting**

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door ook 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. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig artikel 3.1.6 Bro.

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting wordt gegeven op de planregels, zoneringslijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing.

In hoofdstuk 7 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 zijn opgenomen in bijlage 4.



## Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur. Projecten die al in uitvoering zijn, worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

### 2.1 **Korte historische schets**

Aanvankelijk was het gebied dat de Koninginnebuurt en de wijk Welgelegen beslaat in gebruik als wei- en grasland, maar in het begin van de 17<sup>e</sup> eeuw werden de landerijen ingericht voor de grote houten ramen van de lakenwevers. Deze waren net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen aan weerszijden van het Molenpad (het huidige noordelijke deel van de Koninginneweg) en ten westen van het Raamlaantje (de latere Van Eedenstraat). De zuidgrens ging toen niet verder dan het Wijde Geldeloozepad. De gronden waren tot aan de Olieslagerslaan in gebruik als tuinbouwgebied en weiland. Gaandeweg kwamen er steeds meer bollenkwekerijen; een ontwikkeling die tot aan de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw voortduurde.

De prestedelijke structuur is bepaald door de noord-zuidverbindingen van de Wagenweg en de in de 1656-1657 gegraven Leidsevaart. Zij lopen min of meer parallel met de onderliggende strandwal, waarop de binnenstad en de Haarlemmerhout zijn gelegen. Aan de zuidrand van de ommuurde stad verscheen in de 17<sup>e</sup> eeuw al snel bebouwing aan de toegangswegen. Dit geldt vooral voor het Pleyn (het voorplein van de Grote Houtpoort; het latere Houtplein), de Wagenweg (deel uitmakend van de aloude Heerenweg), het Wijde Geldeloze Pad, het Molenpad en langs de singel.

De prestedelijke ontwikkeling van Haarlem Zuid-West is vanuit de ommuurde stad beïnvloed. Door het toenemende gebrek aan ruimte binnen de stadsmuren gingen bedrijven en bijbehorende voorzieningen zich in Haarlem Zuid-West vestigen. Ook zijn destijds de buitenplaatsen ontstaan van de gegoede stedelingen die hier de zogeheten lustplaatsen creëerden.

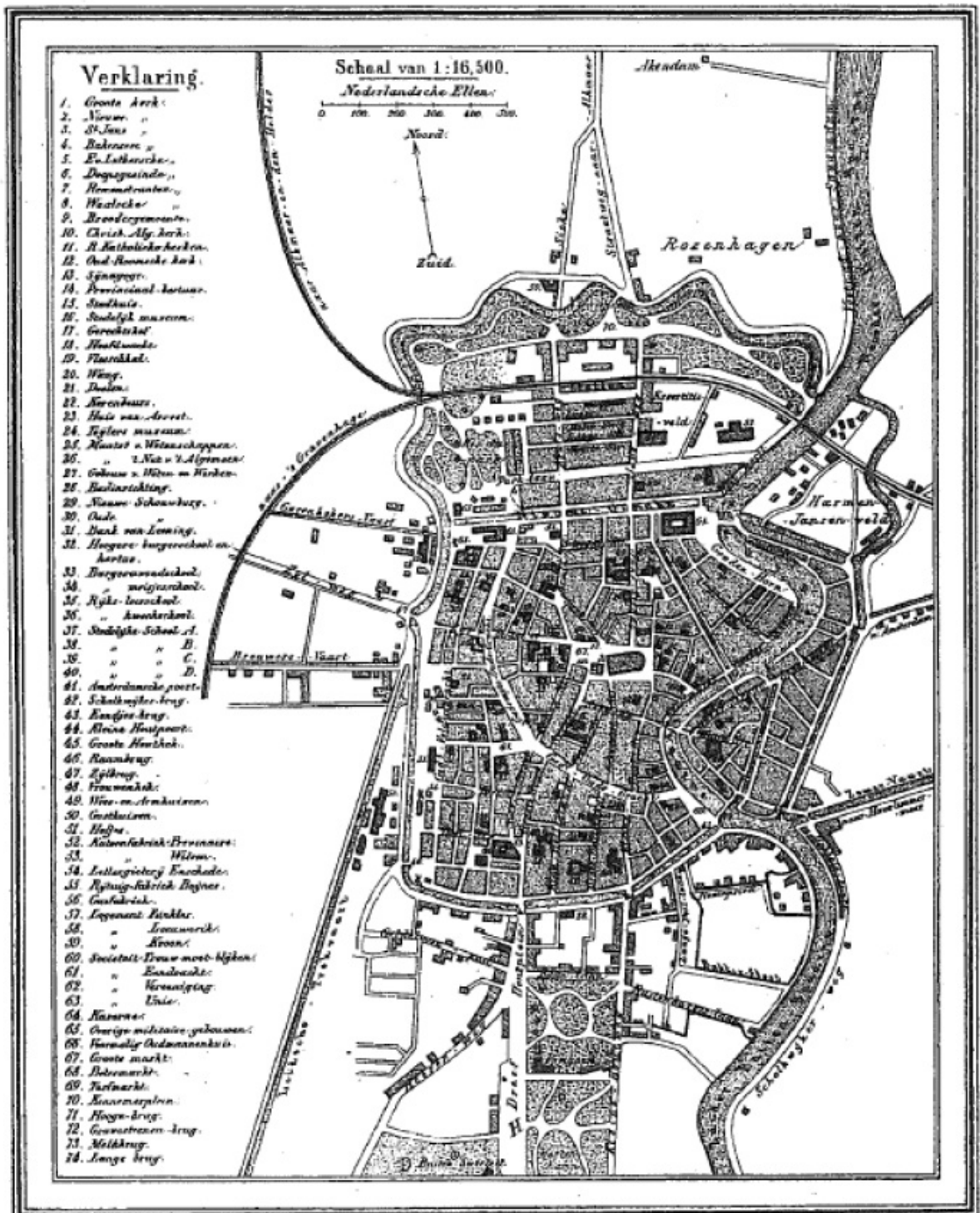
Vanaf de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw begonnen de Koninginnebuurt en Welgelegen zich te ontwikkelen vanuit het zuiden van de bestaande stad. Dit werd één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem. Daarop aansluitend werden (buiten het huidige bestemmingsplangebied) rond 1900 in het Wilhelminapark en Bosch en Vaart villaparken en gegoede middenstandsbouw aangelegd.

Van de oorspronkelijke bestemming als tuinbouwgebied en als terrein voor de ramen van de lakenindustrie is niets bewaard gebleven. De huidige karakteristiek wordt vooral bepaald door het stedenbouwkundige patroon van het uitbreidingsplan van Wolbers uit 1895. De bebouwing uit de eerste decennia van de 20<sup>e</sup> eeuw kenmerken het huidige straatbeeld. Typerend hiervoor zijn het gebogen stratenpatroon, de ruime villa's en middenstandswoningen en het vele groen. De Koninginnebuurt en Welgelegen zijn uitgegroeid tot een voorbeeld van fraaie stadsuitbreiding uit de periode na circa 1900 met hoogwaardige architectuur en een hoogwaardig

stedenbouwkundig patroon dat grotendeels goed bewaard is gebleven.

Op de historische kaart (afbeelding 3) is de eerste stadsuitbreiding van Haarlem aan de zuidzijde terug te zien. Het Houtplein en de Dreef lopen aan de zuidzijde van de stad in een rechte lijn omlaag in zuidelijke richting. Naast de Dreef zijn de contouren van het Frederikspark te zien. Er is al enige bebouwing aanwezig langs de Raamsingel, Houtplein, Dreef en langs de Wagenweg. De contouren van de Wagenweg zijn op de afbeelding goed te herkennen.

PROVINCIE NOORDHOLLAND. GEMEENTE HAARLEM, N<sup>o</sup> 2 Stad.



Getekend door J. Kuiper.

Uitgave van Hugo Suringar te Leeuwarden.

### *Afbeelding 3: historische plattegrond*

## **2.2 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. Een zeer klein gedeelte van het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" is geregeld in het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht van 5 oktober 2011. Dit betreft de locatie aan de Tempelierstraat 37. Het gehele plangebied van bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" behoort daarmee tot het beschermde stadsgezicht. Het betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Voor het beschermd stadsgezicht is bij het besluit uit 1990 overwogen:

"dat de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne in het stratenpatroon herkenbaar bewaard is gebleven, dat de ruimtelijke ontwikkeling grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17e eeuwse stad heeft plaatsgevonden, dat het bebouwingsbeeld in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol is en dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang".

De toelichting op de aanwijzingsbesluiten van 1990 en 2011 geven de volgende nadere typering van de te beschermen waarden in het gebied tussen stad en Haarlemmerhout, waar het bestemmingsplangebied binnen gesitueerd is:

- Het overgangsgedebied tussen de stad en de Haarlemmerhout bestaat uit een dichtbebouwd gebied direct grenzend aan de stad, de open villaparken Frederikspark en Florapark ten zuiden daarvan en een weer wat intensiever bebouwd gebied langs de rand van de Hout.
- Een zeer markant en bijzonder ruimtelijk element is het Houtplein, als overgangselement tussen de besloten stadsstraten en de brede Dreef.
- Het Florapark is in zijn oorspronkelijke vorm bewaard gebleven. De losstaande villa's van gevarieerde architectuur, gebouwd in het laatste kwart van de 19<sup>e</sup> eeuw, zijn gesitueerd rond een open grasveld, waarop enkele oude bomengroepen staan. De parkaanleg is gaaf bewaard gebleven.
- De aaneengesloten bebouwing langs de Wagenweg die de westzijde van het Florapark begrensd, bestaat uit tamelijk waardevolle, laat 19<sup>e</sup> eeuwse panden.
- In de vrij gesloten bebouwing tussen de zuidzijde van het Florapark en de Haarlemmerhout is het Floraplein met zijn eenvormige classicistische woonbebouwing een bijzonder element. De nieuwbouw ten zuiden daarvan vormt door de zeer grote schaal een inbreuk op het karakter van de Hout en omgeving.

In paragraaf 4.8 wordt meer in detail ingegaan op de specifieke waarden van het beschermd stadsgezicht.

## **2.3 Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de variatie in bouwvormen en bouwrichtingen. Dit vindt zijn oorzaak in de fasegewijze ontstaansgeschiedenis. Om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te handhaven is het bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard. Dit houdt in stedenbouwkundige zin in dat de stedenbouwkundige structuur – bijvoorbeeld qua rooilijnen en maximale huidige (goot)hoogtes – het uitgangspunt vormt bij het juridisch vastleggen van de bouwmogelijkheden. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een uitgebreide beschrijving van het gebied opgenomen, waarbij het plangebied valt onder de typologie 'villagebieden'.

### **2.3.1 Infrastructuur**

In de ruimtelijke geleding van het gebied is een aantal elementen van belang. Het plangebied kent oude structuurbepalende noord-zuidassen zoals de Wagenweg en de Dreef. Door het plangebied lopen verder belangrijke wijkontsluitingswegen zoals de Raamsingel, het Houtplein, de Tempeliersstraat, de Dreef, de Wagenweg en het Florapark.

Een belangrijke laan is de Dreef, vanuit de stad uitlopend in de Hout en visueel een zeer herkenbare schakel tussen beide gebieden. Door de aanleg van de Fonteinlaan als brede verkeersroute is de samenhang en eenheid van de Hout verzwakt en is de oorspronkelijke betekenis van de Dreef als brede allee van de stad naar de Hout minder manifest geworden.

Andere waardevolle ruimtelijke structuren zijn het Houtplein, de Wagenweg, Florapark en Floraplein. Het Houtplein vormt een driehoekige ruimte als overgang van de dichtbebouwde stadsstraten naar de zeer markante brede Dreef, waar de bebouwingsstructuur opener en de straatprofielen ruimer worden. De Wagenweg vormt een belangrijke historische as met een van oudsher gemengd gebruik.

### **2.3.2 Bebouwingsstructuur**

Het plangebied kenmerkt zich door een aantal structuurbepalende bebouwingsgrenzen. De Raamsingel, het Houtplein en de Wagenweg hebben structuurbepalende bebouwingsgrenzen, met in hoofdzaak gesloten bebouwing met een kenmerkende parcellering. Het bebouwingsbeeld is hier homogeen. De gevelopbouw is rustig en bestaat uit drie of meer traveeën met verticaal geplaatste ramen. De bebouwingsgrenzen van de Dreef en het Florapark vallen op door hun open bebouwingsstructuur. Het uit dezelfde bouwperiode stammende Floraplein vormt als strak aangelegd plein een uitzondering hierop. De grote woningen in dit deel van het plangebied in combinatie met het vele groen (privé en openbaar) zijn kenmerkend voor de villawijken.



### **2.3.3 Groenstructuur**

De Koninginnebuurt en de wijk Welgelegen hebben een open en groen karakter. Het plangebied is stedenbouwkundig zo opgezet dat een groot aantal straten relatief ruim bemeten is, met voldoende ruimte voor tuinen en voor bomen langs veel wegen. De meest karakteristieke openbare groene elementen zijn het Florapark en het Floraplein.

### **2.3.4 Waterstructuur**

De Raamsingel aan de zuidzijde van het centrum is de belangrijkste openwaterverbinding in het plangebied. Deze singel is een stadsgracht en verbindt de Leidsevaart met het Spaarne. De singel behoort tot het boezemstelsel van het hoogheemraadschap Rijnland. Verder zijn er geen grootschalige waterstructuren in het plangebied aanwezig.

## **2.4 Functionele structuur**

### **2.4.1 Wonen**

De fraaie bebouwing en de gunstige ligging van het plangebied ten opzichte van de Haarlemmerhout, het centrum van de stad en de duinen maken de Koninginnebuurt en het gedeelte van de wijk Welgelegen dat tot bestemmingsplangebied behoort, tot een geliefd woongebied. De woningvoorraad in de Koninginnebuurt en Welgelegen is grotendeels gebouwd vóór 1920. Het plangebied bestaat voornamelijk uit grotere koopwoningen. Deze woningen vallen door hun situering en omvang in de hogere prijsklassen.

In de loop der jaren is er op bepaalde plekken een verschuiving ontstaan van vrijwel monofunctionele woongebied naar een uitgesproken woon-werkomgeving. De villa-achtige woningen en de aaneengesloten gebouwde herenhuisen langs de doorgaande routes zijn gedeeltelijk in gebruik genomen als kantoor en praktijkruimten, al dan niet met de woonfunctie gecombineerd. Deze ontwikkeling heeft echter geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van de architectuur in de omgeving en de goede woonbeleving.

De afgelopen jaren is er echter ook een omgekeerde ontwikkeling aan de gang, waarbij economische functies ingeruild worden voor de woonfunctie. In dit bestemmingsplan wordt op een aantal plekken via een gemengde bestemming ruimte geboden voor beide functies. Zo is daar waar het geschikt wordt geacht, een zekere uitwisselbaarheid van deze functies mogelijk gemaakt.

#### **2.4.2 Kantoren**

De Koninginnebuurt is een gewilde vestigingsplaats voor de zakelijke dienstverlening (kantoorfunctie). Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat veel kantoorgebruikers een voorkeur voor Haarlem-Zuid als vestigingsplaats uitspreken. De toegankelijkheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer vanuit het oosten (Paviljoenslaan-Buitenrustbruggen) en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (regionaal busknooppunt Tempeliersstraat) spelen een belangrijke rol als locatiefactoren ten gunste van de kantoorfunctie. De vele representatieve gebouwen in de buurt, die geschikt zijn voor kantoorvilla's, dragen bij aan die vestigingsvoorkeur. Langs de Dreef zijn ook enkele monofunctionele kantoorgebouwen te vinden.

#### **2.4.3 Bedrijven**

Het aantal bedrijven in dit plangebied is beperkt tot Smederij Felix aan de Wagenweg 35, autobedrijf Floragarage aan het Floraplein 25 a/b en Dansschool Schröder aan de Raamsingel 16. Deze bedrijven voldoen aan de geldende milieuwetgeving en zijn positief bestemd. Verder zijn er in het plangebied enkele ambachtelijke bedrijven, zoals de vioolbouwer Van Tongeren aan de Wagenweg. Ook zijn er locaties waar nu geen bedrijf zit maar waar in het verleden wel een vergunning is verleend voor bedrijfsmatige activiteiten. De bestaande/vergunde situaties zijn met een aparte bedrijfsaanduiding in de hoofdbestemmingen op de verbeelding opgenomen.

#### **2.4.4 Overige commerciële voorzieningen**

De meeste overige commerciële voorzieningen in het plangebied zijn gelegen aan de Wagenweg en het Houtplein. Dit betreft onder andere horeca en detailhandel. Binnen het plangebied is detailhandel geconcentreerd langs de Tempeliersstraat, Wagenweg en het Houtplein.

De Wagenweg laat zich typeren als een straat met verschillende restaurants en relatief veel specialistische detailhandel in de non-food sfeer. Maar ook andere aanverwante voorzieningen, zoals zakelijke en persoonlijke dienstverlening, zijn hier gevestigd.

Het aanbod op het Houtplein laat zich typeren als een cluster met uiteenlopende centrumvoorzieningen die aansluiten op het aanbod in de binnenstad van Haarlem. Alle bestaande functies zijn in ruime zin positief bestemd, inclusief de horecazaken, een invulling zoals dat bij een centrumgebied passend is.

Het monumentale pand Dreefzicht heeft een horeca-functie. Binnen deze functie is ook zalenverhuur mogelijk ten behoeve van congressen en dergelijke. De relatie met de Hout maakt het tot een aantrekkelijke locatie hiervoor.

Op meerdere adressen binnen het plangebied zijn kleinere bedrijven gevestigd (denk aan: kleine kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële organisaties) die wat betreft omvang het karakter hebben van (part-time) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfstypen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling.

#### **2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen**

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Dit betreft de locatie van de Dreefschool aan de Dreef 20 en de voormalige woonzorgvoorzieningen van Vitae Vesper op de hoek van de Wagenweg en het Westerhoutpark.

De locatie Bos van de Openbare basisschool Bos en Vaart heeft zoals reeds eerder is aangegeven een eigen bestemmingsplan, dat op 5 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Verspreid door de buurt zijn er verder enkele praktijken aan huis (zoals fysiotherapeuten en schoonheidssalons) en er zijn enkele kinderopvangvestigingen. Deze laatste zijn met een aparte aanduiding op de verbeelding opgenomen.

#### **2.4.6 Parken**

De Koninginnebuurt en de wijk Welgelegen hebben een open en groen karakter. De meest karakteristieke openbare groene elementen zijn het Florapark en het Floraplein. Hier kan gerecreëerd en gewandeld worden.



## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en de provincie. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf archeologie.

### 3.1 Rijksbeleid: structuurvisie infrastructuur en ruimte

In de in 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke "massa" en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen zijn van groot belang.

In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

### 3.2 Provinciaal beleid: structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige

culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Er is geen sprake van grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied. Zodoende gelden er geen aanvullende eisen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Dit bestemmingsplan is in lijn met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020**

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende jaren aan. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

Voor het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" is het belangrijkste doel het hoogwaardige woonmilieu te handhaven, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen. Het gebied rond de Wagenweg is aangewezen tot een te versterken zone met sociaal maatschappelijke functies. Dit hangt samen met de functie als woon-werk-as, die de Wagenweg in het Structuurplan toebedeeld heeft gekregen. Deze as speelt een centrale rol voor de buurt en is een belangrijke doorgaande route. In het algemeen hebben deze assen reeds een gemengde karakter, wat betekent dat de begane grond van de panden langs deze assen vaak een economische invulling hebben.

Er vinden geen grootschalige ontwikkelingen plaats in het plangebied. Het

bestemmingsplan is in lijn met de algemene doelstellingen van het structuurplan.

### **3.3.2 (Voorontwerp) Structuurvisie Openbare Ruimte**

De (voorontwerp) Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) is in juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het is een aanvulling op de Structuurvisie uit 2005. Waar de Structuurvisie zich vooral richt op de toekomst van bebouwing in Haarlem, richt de SOR zich op de onbebouwde openbare ruimte.

Haarlem wil een stad zijn waar de kwaliteit van wonen en leven hoog is. Belangrijk onderdeel daarvan is de 'huiskamer van de stad': de openbare ruimte. Deze is van iedereen en er mag een goede kwaliteit van worden verwacht. Om daarvoor te zorgen zijn onderhoud en investeringen in de openbare ruimte nodig en keuzes bij het toestaan van ontwikkelingen en activiteiten. Het beschikbare oppervlak aan openbare ruimte zal niet of nauwelijks veranderen; de manier waarop we haar gebruiken en inrichten kan wel worden beïnvloed. Het gebruik van de openbare ruimte is de afgelopen jaren toegenomen en groeit gestaag. De toenemende druk uit zich door vraag naar onder andere meer parkeergelegenheid, meer oppervlaktewater en meer groen- en verblijfsgebied. De ruimteclaims en ambitie voor de openbare ruimte nemen toe, terwijl de opgave voor de toekomst van de openbare ruimte afneemt. Het past niet langer, keuzes moeten gemaakt worden. Dit vraagt om een (integraal) afwegingskader voor alle claims op en opgaven voor de openbare ruimte. De Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) biedt dit integrale afwegingskader. De doelen zijn: een meer vitale stad met een metropolitane economie en ruimte voor duurzame mobiliteit. Deze drie thema's zijn leidend bij de uiteindelijke toewijzing van functies aan de openbare ruimte.

Er zijn in het plangebied geen grootschalige ontwikkelingen in de openbare ruimte aan de orde. Het bestemmingsplan is daarom in lijn met het beleid uit de (voorontwerp) Structuurvisie Openbare Ruimte.

### **3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

De Koninginnebuurt en de wijk Welgelegen hebben de status van beschermd stadsgezicht. Daarom geldt in het plangebied de beschermende regie. De beschermende regie is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Die herkenbaarheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken en om in te wonen. De regie is behoudend en gedetailleerd. De bij het beschermd stadsgezicht behorende toelichting vormt de basis van de criteria. Het gebied maakt deel uit van de gebiedstypering 'Villagebieden'. De villagebieden worden gekenmerkt door de volgende elementen: ontworpen patroon van (gebogen) straten, pleinen, plantsoenen en water. Groen speelt de

hoofdrol in het straatbeeld. Het vele groen in de openbare ruimte (straatbomen) gaat over in privétuinen, vaak met groene erfafscheidingen. Bebouwing bestaat uit vrijstaande villa's of ensembles van herenhuizen, met duurzaam, maar divers materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering.

De bijzondere regie is toegekend aan de lange lijnen en de bijzondere plekken en pleinen in de stad. Deze bijzondere regie geldt in het plangebied onder meer voor de Wagenweg. Voor de openbare ruimte van de lange lijnen betekent de bijzondere regie dat ontwikkelingen van een klein stukje van de lijn altijd in het grotere geheel worden bekeken. De Wagenweg heeft als typering 'Historische route'. Dit betreft het netwerk van historische lange lijnen en van oude topografische routes en oude toegangswegen tot de stad. Vaak zijn dit de routes die door de stadsbewoners (ook nu nog) het meest intensief worden gebruikt. De bijzondere plekken en pleinen vormen stedelijke ruimtes die plek kunnen geven aan ontmoeting, aan sport en spel, en aan verblijf.

Bijzondere gebouwen met specifieke functies (scholen, kerken etc) mogen zich onderscheiden wat betreft situering, volumeopbouw en gevelindeling, maar moeten zich rekenschap geven van hun bijzondere positie door hoogwaardig materiaalgebruik en detaillering.

Elke nieuwe ontwikkeling zal op de betreffende regie en gebiedstypologie beoordeeld worden. Hiervoor zijn beoordelingscriteria opgesteld. Er zijn in het plangebied geen ontwikkelingen aan de orde die bij voorbaat getoetst moeten worden aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het bestemmingsplan is daarom in lijn met het beleid uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

### **Nota Dak**

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de Nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de Nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensiever ruimtegebruik.

Er zijn in het plangebied geen ontwikkelingen aan de orde die bij voorbaat getoetst moeten worden aan de Nota Dak. Het bestemmingsplan is daarom in lijn met het beleid uit deze nota.

### **Evaluatie Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

Eind 2013/begin 2014 wordt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit geevalueerd. Onderdeel van deze evaluatie is het herstel van geconstateerde omissies in Deel 2 Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit.



### **3.3.4 Woonvisie Haarlem 2012-2020**

Haarlem kiest in de "Woonvisie Haarlem 2012-2016, met een doorkijk naar 2020" (vastgesteld in 2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

In de woonvisie wordt de mogelijkheid van wonen-werken aangegeven, net als meervoudig ruimtegebruik. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties zijn zaken die reeds in de Koninginnebuurt en in de wijk Welgelegen plaatsvinden en waarvoor in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden. Het bestemmingsplan is daarom in lijn met het woonbeleid.

### **3.3.5 Detailhandel**

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is groot. Haarlem onderscheidt zich door de combinatie van speciaalzaken in een historische aangename omgeving met horecagelegenheden. Het beleid van de gemeente heeft tot doel deze positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Uit de Structuurvisie detailhandel 2012-2022 voor Zuid-Kennemerland blijkt dat de opgave voor Haarlem is om met behoud van de omgevingskwaliteit, vernieuwing mogelijk te maken. Inpassing van grotere formules (winkelconcepten) is essentieel als voorwaarde om voldoende trekkracht te behouden.

In het plangebied is vooral het winkelgebied Wagenweg / Houtplein interessant. Het gaat hier om een strook winkels langs de Wagenweg en Houtplein met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht door de aanwezigheid van een aantal gespecialiseerde winkels. Bovendien vormt de Wagenweg samen met het Houtplein een belangrijke entree naar de binnenstad. De sector dagelijkse goederen is in de afgelopen jaren praktisch verdwenen uit de Koninginnebuurt en de wijk Welgelegen. Er zijn echter nog wel supermarkten te vinden net buiten het plangebied, bijvoorbeeld aan de Grote Houtstraat.

### 3.3.6 Hotelbeleid

Haarlem hoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de nota Hotelbeleid (2012) is dit verder uitgewerkt.

In het gemeentelijk hotelbeleid wordt ruimte geboden voor nieuwe hotelinitiatieven. Daarbij wordt uitgegaan van marktwerking. De gemeente is faciliterend richting marktinitiatieven, maar deze moeten wel getoetst worden op ruimtelijke inpasbaarheid. In het hotelbeleid worden bijzondere logiesvormen zoals bed & breakfast, gestimuleerd. De bed & breakfast functie wordt in nieuwe bestemmingsplannen binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt.

Bij de toetsing van hotelinitiatieven volgt de gemeente (voor zover relevant voor het plangebied) de volgende leidraad:

Locaties Binnenstad, aangevuld met stadsstraten.

- Deze wordt begrensd door: Leidsevaart, Bolwerken, Spaarne en de Singels en daarnaast de stadsstraten Leidsevaart, Zijlweg, van Eedenstraat, Houtplein, Spaarnwouderstraat, Rijksstraatweg, Spaarndamseweg, Harmenjansweg, Fonteinlaan, Wagenweg, de Dreef, aangrenzend de gebieden Haarlemmerhout (kleinschaligheid in stadsvilla's rondom Haarlemmerhout), Kleverlaanzone (kleinschaligheid), Noordersportpark/Schoterbos.
- Niet in straten waar alleen gewoond wordt, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions) maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Niet in hoofdwinkelstraten, maar slapen boven winkels is optie.
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer óf goede parkeergelegenheid in de buurt. Buiten het centrum moet er parkeergelegenheid op eigen terrein zijn.
- Passend bij andere functies in dezelfde straat of omgeving (horeca, uitgaan, dienstverlening).

Voor dit plangebied is het hotelbeleid relevant aangezien aan de Fonteinlaan 5 een hotelontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is deze ontwikkeling nader toegelicht.

### 3.3.7 Verkeer en parkeren

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) (2003) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. In het HVVP wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid.

In dit bestemmingsplan is aan de ontsluitingswegen de bestemming Verkeer toegekend. Binnen deze ruime bestemming zijn diverse verkeersgerelateerde functies mogelijk, zoals wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, afwatersloten etc. Het beleid uit het HVVP heeft geen directe relatie met de verdere invulling van het bestemmingsplan.

In de Parkeervisie (2012) zijn 10 beleidslijnen ten aanzien van parkeren uitgewerkt. De centrale gedachte uit de parkeervisie is dat een gastvrije stad

goed bereikbaar is en goede parkeervoorzieningen tegen redelijke tarieven biedt. Dat maakt deel uit van het economisch functioneren. Vooral een goed bereikbare binnenstad vinden wij van cruciaal belang. Maar ruimte is schaars, waardoor automobilisten hun auto soms lastig kwijtraken of hinderlijk parkeren. Daarom hanteert de gemeente een regulerend beleid, met tarifiering als instrument. In de binnenstad geldt het fiscaal regime: aan de meter of automatisch wordt belasting geheven.

Het beleid uit de Parkeervisie heeft geen directe relatie met de opgenomen bestemmingen en de verdere invulling van het bestemmingsplan.

### **3.3.8 Water**

#### *Waterbeleid, waterwetgeving en waterregelgeving*

Sinds 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer voor Nederland.

#### *Waterbeheerplan Rijnland*

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn [1] veiligheid tegen overstromingen, [2] voldoende water en [3] gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

#### *Rijnland's beleid Riolering en afvalwaterzuivering*

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hierbij geldt de volgende toelichting.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid),

waarbij voorop staat: het voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Als er eenmaal wel afvalwater is, dan is het streven: het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

### *Integraal Waterplan Haarlem*

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

### *Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)*

Het GRP is 19 december 2013 vastgesteld. Het betreft een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op riolering voor de langere termijn worden beschreven. Met het GRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater en het hemelwater.
- het transporteren van het rioolwater naar een geschikt lozingspunt.
- Het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast.
- Het beperken van vervuiling door overstorten middels aanleg van randvoorzieningen (o.a. BBB's) en afkoppelen.

### *Compensatieregeling*

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van opervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Er zijn geen grootschalige waterprojecten gepland in het plangebied. De bestemming Water is toegekend aan de Raamsingel en een stukje Leidsevaart. Verder is er geen grootschalig opervlaktewater in het plangebied aanwezig.

### **3.3.9 Groen**

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde, als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door:

- versterken hoofdgroenstructuur en hoofdbomenstructuur;
- vergroten gebruiksintensiteit van het bestaande groen;
- verbeteren toegankelijkheid voor langzaam verkeer;
- recreatieve routes voor langzaam verkeer.

Het openbaar groen in het plangebied heeft de bestemming Groen gekregen, dat is het geval langs de Raamsingel, bij het Florapark en Floraplein, in de omgeving van het Diaconessenplein en de Meesterlottelaan en tot slot langs de Koningin Wilhelminalaan. Aan deze bestemming zijn ter bescherming van de groene waarden beperkende regels verbonden. Hetzelfde geldt voor het privé-groen, dat een bestemming Tuin heeft gekregen. Daar is slechts onder specifieke voorwaarden bebouwing toegestaan, ter behoud van het groene karakter van het plangebied.

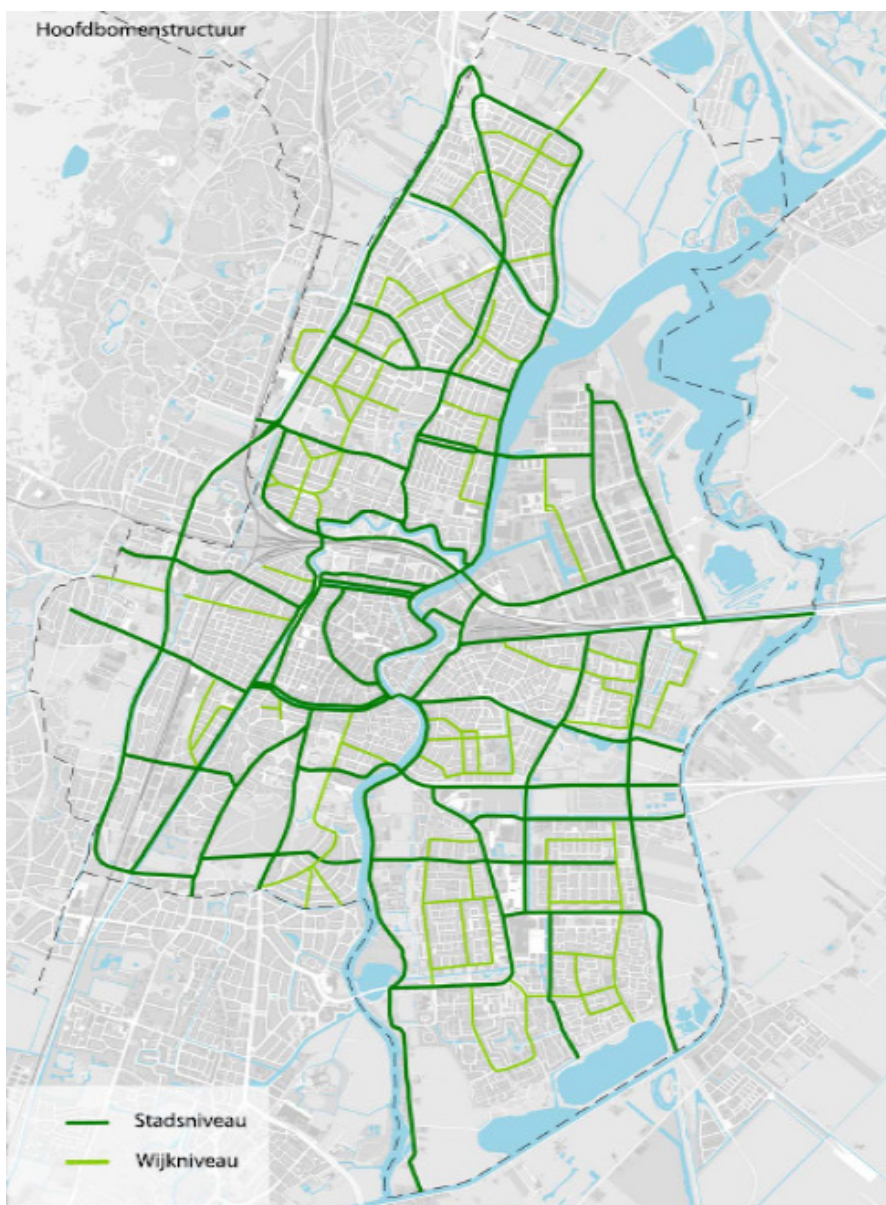
In de (voorontwerp) Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR, zie paragraaf 3.3.2) is een aanvulling op het structuurplan gedaan. De SOR richt zich op de onbebouwde openbare ruimte. Het groen is daar een belangrijk onderdeel van.

Haarlem beschikt verder over een ecologisch beleidsplan (2013). Doelstelling van dit plan is om de bestaande belangrijke natuur- en groengebieden te beschermen en de natuurwaarden in deze gebieden waar mogelijk te verhogen. In de stad is een natuurlijke zonering aanwezig van armsoortig naar soortenrijk van centrum en verdichte buurten via woonwijken en bedrijventerreinen en parken en villawijken naar de stadsrand. Op plekken waar de

leefomstandigheden voor wilde planten en dieren goed zijn, zullen ze zich spontaan via verspreiding door de lucht vestigen. In een stenige omgeving zoals het centrum zijn de omstandigheden voor de meeste planten en dieren slecht. Voor enkele soorten zoals sommige vleermuizen en de gierzwaluw zijn ze wel geschikt. Op die plaatsen zijn er weinig mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Waar meer ruimte is en minder verstoring (geluid, betreding, etc.) heeft natuur een betere kans. De aan het plangebied grenzende Haarlemmerhout is aangewezen als een ecologische hotspot; een groot aaneengesloten groengebied met belangrijke ecologische waarden. Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met het ecologisch beleidsplan.

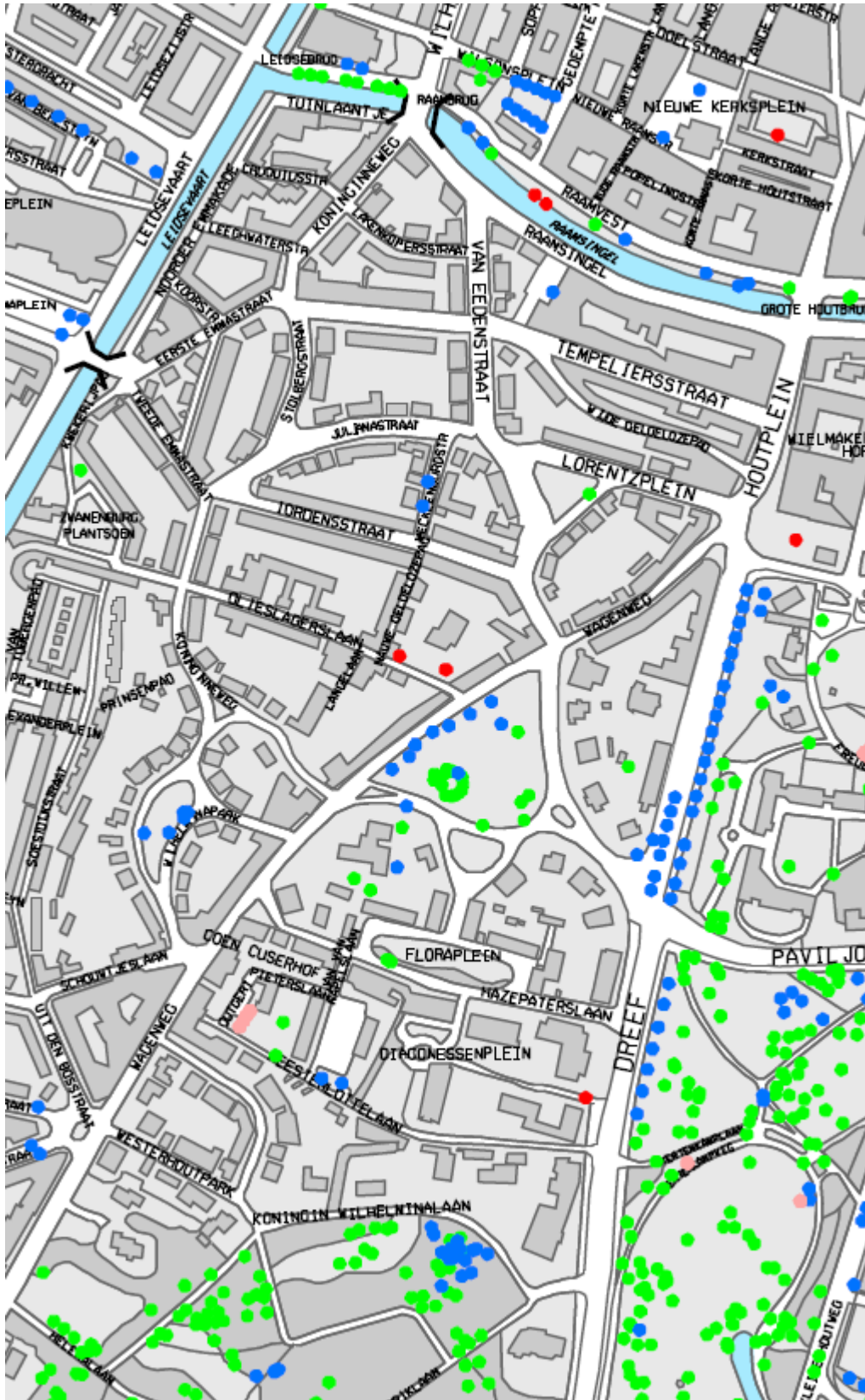
Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

Afbeelding: hoofdbomenstructuur



Alle gemeentelijke monumentale bomen zijn geïventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere snoeivormen) en/of natuurwaarde en de minimale levensverwachting is 10 jaar. Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 van de Bomenverordening Haarlem).

Afbeelding: Monumentale bomen in de openbare ruimte van het bestemmingsplangebied.



De Monumentale bomen zijn onder te verdeeld in vier categorieën en als zodanig op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen. Er wordt in 2014 geen onderscheid meer gemaakt in hoe met de verschillende



categorieën wordt omgegaan, dus de kleuren zijn van ondergeschikt belang.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt via de verplichte groentoets zeer zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Daarom wordt in de moderne bestemmingsplannen geen regeling voor het behoud van (monumentale) bomen opgenomen. Dat is via de Bomenverordening afdoende geregeld.

### **3.3.10 Archeologie**

#### *Rijksbeleid*

De drie belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

- het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- de initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek;
- de zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

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

#### *Provinciaal beleid*

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

#### *Beleid gemeente Haarlem*

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een Beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het

(laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de exacte begrenzingen terug te vinden. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere omgevingsvergunning voor bouwen (voorheen: bouwvergunning) of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) zijn verbonden. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het archeologische beleid.

### **3.3.11 Duurzaamheid**

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. Deze richtlijnen is alleen bij nieuwbouwplannen van toepassing en wordt dus los van dit bestemmingsplan bij nieuwbouwinitiatieven verplicht gesteld. De richtlijn is daarom ook niet doorvertaald naar regels in dit bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Ook dit beleid staat los van de regeling in het bestemmingsplan. Dit beleidskader is dan ook niet doorvertaald naar regels in dit bestemmingsplan.

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad het beleidskader Haarlem Klimaatneutraal vastgesteld. Dat houdt in dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Dit beleidskader heeft geen directe relatie met de invulling van de bestemmingen en de bijbehorende planregels.

## Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Er komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Voor buurten of straten waar nu een te hoge milieuhinder is, heeft het de voorkeur - als zich hier een gelegenheid voor voordoet - dit te verlagen.

Pas als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen - kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

### 4.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming (of indien mogelijk vergroting) van de leefkwaliteit. In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid wordt gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de (woon)omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Milieuzonering is over het algemeen alleen van toepassing op nieuwe activiteiten en functies.

Het grondgebied van Haarlem is op grond van het gemeentelijke milieuzoneringsbeleid uit 2002 en 2008 ingedeeld in verschillende milieuzones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden, waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.

Het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" valt volgens het milieuzoneringsbeleid grotendeels in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane milieuhindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid). Voor categorie B bedrijven geldt bij de nieuwvestiging van zo'n bedrijf een indicatieve afstand ten opzichte van hindergevoelige functies zoals woningen van in principe 30 meter. Afwijken van deze richtafstanden is onder voorwaarden mogelijk. Er zijn in het plangebied twee bestaande categorie B-bedrijven. Dit zijn: autobedrijf Floragarage aan het Floraplein 25 A/B en Dansschool Schreuder aan de Raamsingel 16. Deze zijn positief bestemd.

Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes zoals de Wagenweg is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij past op grond van het milieuzoneringsbeleid een maximaal toegestane milieuhindercategorie C. Voor categorie C bedrijven geldt bij de nieuwvestiging van zo'n bedrijf een indicatieve afstand ten opzichte van hindergevoelige functies zoals woningen van in principe 50 meter.

Ter bescherming van het hoogwaardige woonmilieu van het plangebied

"Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om geen nieuwe categorie C bedrijven mogelijk te maken. In het plangebied is slechts één bestaand categorie C bedrijf gelegen. Dit betreft Smederij Felix aan de Wagenweg 35. Dit bedrijf is positief bestemd met een maatbestemming in de regels. Locaties waarvoor vergunning is verleend voor het vestigen van een bedrijf zijn met een aparte aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Milieuozonering wordt gebruikt in nieuwe situaties in verband met een goede ruimtelijke ordening. Functies zijn toegestaan voor zover passend binnen de bestemmingsomschrijving. Dit betekent dat de functies, genoemd in de zoneringlijst, niet per definitie passen binnen elke bestemming waarin wordt verwezen naar deze zoneringlijst.

#### *Conclusie milieuozonering*

Uit het oogpunt van milieuozonering zijn er geen knelpunten in dit plangebied. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.2 Geluid**

In het uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. De laatste twee zijn voor dit plangebied niet aan de orde. Wanneer er een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidgevoelige functie aanwezig is (dan wel is toegestaan op basis van een verleende vergunning) en deze locatie binnen de geluidszone van een 50 km/u weg valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidgevoelige bestemming aangemerkt. Om een indruk te geven van de situatie voor wegverkeerslawaai zijn in het plangebied een aantal indicatieve berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting langs de doorgaande wegen ligt tussen 58 en 65 dB. In deze bestaande situatie zijn geen maatregelen noodzakelijk.

Er zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Daarom is akoestisch onderzoek of een toetsing aan de Wet geluidhinder niet vereist.

#### *Conclusie geluid*

Er zijn ten aanzien van het aspect geluid geen planologische knelpunten in dit plangebied en daarmee dus evenmin voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 4.3 Bodem

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

De bestaande bodemsituatie is door middel van een bureauonderzoek in beeld gebracht. De uitkomsten hiervan zijn ter informatie opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

#### *Conclusie bodem*

Op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart kan geconcludeerd worden dat de momenteel bekende bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige gebruik, noch voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 4.4 Water

#### *Watertoets*

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen vroegtijdig in het bestemmingsplanproces in beschouwing worden genomen. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding hoort daar bij. Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

In het kader van de watertoets is onderstaande tekst in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld. Rijnland heeft per e-mail d.d. 14 november 2013 geadviseerd over en beoordeeld op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3. De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf.

#### *Compensatieregeling*

Een uitwerking van de watertoets voor de gemeente Haarlem is de compensatieregeling.

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard

oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grassdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Indien compensatie in het gebied niet gewenst is of niet doelmatig, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Middels een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan elders in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

### *Oppervlaktewater*

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Raamsingel aan de noordzijde van het plangebied. De Raamsingel behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Aan de inrichting van de oevers worden geen specifieke eisen gesteld, maar in algemene zin kan gesteld worden dat zachte, begroeide en natuurvriendelijk ingerichte oevers de voorkeur hebben.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 5 meter ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

### *Grondwater*

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

### *Waterketen*

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan op de openbare riolering, toe voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien

aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunning, net als een bestemmingsplan en het Bouwbesluit.

#### *Waterkwantiteit*

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60 meter -NAP gehandhaafd.

#### *Waterkwaliteit*

De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en door lozingen in Haarlem zelf. Het water is zeer voedselrijk; de stikstof en fosforconcentraties overschrijden op alle meetlocaties in de boezem ruim de norm. In de ecologische beoordeling scoort het Haarlemse boezemwater voor wat betreft de belevingswaarde matig tot slecht. Dit vanwege de afwezigheid van oever- of watervegetatie. Deze locaties zijn vaak voorzien van een harde beschoeiing. Tevens heeft het beheer een grote invloed op de ontwikkeling van water- en oevervegetatie. De ecologische kwaliteit van de oevers is bij alle onderzochte locaties zeer slecht tot slecht. De oevers zijn beschoeid of bestaan uit kademuren, waardoor oevervegetatie weinig kans heeft zich te ontwikkelen. De vegetatie die aanwezig is, is vaak eentonig met geen tot nauwelijks kritische soorten. De ecologische kwaliteit van het water bij de locaties in Haarlem is slecht tot matig. De meeste boezemwateren hebben voldoende doorzicht, maar de relatief grote waterdiepte aan de oeverlijn is dan de beperkende factor voor de ontwikkeling van waterplanten.

De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassebepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

#### *Watervergunning*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur.

De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg c.q. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland ([www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)).

#### *Afkoppeling verhard oppervlak*

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloegbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

#### *Reactie hoogheemraadschap op concept ontwerp bestemmingsplan*

Per e-mail d.d. 14 november 2013 heeft het hoogheemraadschap aangegeven slechts twee beperkte opmerkingen te hebben op het concept ontwerp bestemmingsplan. Eén betrof de breedte van de beschermingszone van watergangen, die 5 meter moet zijn. Dit is aangepast. De andere betrof de bestemmingsomschrijving van de bestemming Tuin-1 waarin water ook opgenomen zou moeten zijn. Dat is eveneens aangepast.

#### *Conclusie water*

Er zijn geen waterknelpunten in dit plangebied en dus ook geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en de regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van artikel 5.16 lid 1 en 2 van de genoemde wet). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies, die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies.



Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Indien met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats.

Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Met deze Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (onder meer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval Haarlem en de Provincie Noord-Holland). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen ten aanzien van luchtkwaliteit in en rond het plangebied zijn (delen van) de Wagenweg, Iordensstraat, Raamsingel, Tempeliersstraat, Houtplein en Dreef.

#### *Conclusie luchtkwaliteit*

Uit de Monitoringtool blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" ruim voldoet aan de grenswaarden in alle relevante beoordelingsjaren. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over de veiligheid die verband houdt met risico's als gevolg van ongelukken met gevaarlijke stoffen. Bekende voorbeelden van gevaarlijke stoffen zijn chloor, ammoniak en LPG. Het gaat om gevaarlijke stoffen die gebruikt worden bij bedrijven of inrichtingen enerzijds en om gevaarlijke stoffen die vervoerd worden anderzijds. Dat vervoer kan plaatsvinden via weg, spoor, water of pijpleidingen.

De meest effectieve manier om de externe veiligheidsrisico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van de risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico.

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De zogenaamde

plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  kan daarmee niet over het plangebied van dit bestemmingsplan vallen. Toetsing van de wettelijke grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is wegens het ontbreken van risicobronnen niet nodig.

#### *Conclusie externe veiligheid*

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.7 Ecologie**

### *Beleid en wetgeving*

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen: via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet, de soortenbescherming via de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw of planologische ontwikkelingen dient iedereen hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 tot en met 4. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk.

### *Praktische richtlijnen*

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. Als er sprake is van één van deze activiteiten moet ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit geldt jaarrond, ook als de dieren tijdelijk verdwenen zijn kan er sprake zijn van een vaste verblijfplaats of nest.

Binnen het plangebied zijn kademuren aanwezig waarop strikt beschermde muurvarens kunnen voorkomen. Ook voor deze soorten geldt dat een ontheffing noodzakelijk is, als er beheer- of verbouwingswerken worden uitgevoerd.

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet ontheffingsplichtig. Voor deze soorten gelden zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet

worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover het in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen. Dit geldt eveneens voor planten als muurvarentje en eikvaren die door renovaties van oude muren sterk in aantal achteruit zijn gegaan.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk beschermde soorten inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

#### *Conclusie ecologie*

Voor het plangebied geldt een consoliderend karakter waarbij de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.8 Cultuurhistorie**

### *Beschermd stadsgezicht*

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet het "beschermd stadsgezicht" uitgebreid met gebieden in onder meer Haarlem Zuid en Haarlem Zuidwest. Daarmee is het gehele plangebied aangewezen tot beschermd stadsgezicht. De aanwijzing tot "beschermd stadsgezicht" betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet).

In de aanwijzingsbesluiten zijn de volgende te beschermen waarden nader getypeerd voor dit plangebied en de directe omgeving:

- de Koninginnebuurt met de deels historische straten;
- de karakteristieke openbare ruimte met gebogen straten en pleinen;
- de voor de periode karakteristieke, traditionalistische en functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen;
- het Houtplein, als overgangselement tussen de besloten stadsstraten en de brede Dreef;
- het Florapark met zijn losstaande villa's van gevarieerde architectuur;
- de samenhang met de Haarlemmerhout;
- het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel van deze wijk;
- het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de

tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreiding voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.

### *Waarderingskaart*

De aanwijzingsbesluiten van het beschermd stadsgezicht hebben voor dit bestemmingsplan geleid tot een waarderingskaart, die is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Op die waarderingskaart zijn alle gebouwen in het plangebied gewaardeerd, uitgaande van de cultuurhistorische waarden. Gewerkt wordt met drie ordes van bebouwing, met een aparte classificatie voor nieuwbouw en met zogenaamde ensembles & seriebouw. Zie verder de uitleg over de waarderingskaart in hoofdstuk 6 (juridische aspecten).

### *Monumenten*

In dit bestemmingsplangebied bevinden zich rijks- en gemeentelijke monumenten. De adressen staan in tabel 4.1. Op de verbeelding zijn deze gemeentelijke - en rijksmonumenten voorzien van een specifieke bouwaanduiding (sba-01). Op de waarderingskaart staan ze aangeduid als de zogenaamde "orde 1"-panden. Deze "orde 1"-aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd. De redengevende omschrijvingen van rijksmonumenten zijn te raadplegen in het Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.

*Tabel 4.1 Rijks- en gemeentelijke monumenten in het bestemmingsplangebied*

<b>Adressen</b>
<b>Raamsingel</b> 2, 4, 6, 42, 44, 46, 48, 50, 52
<b>Wagenweg</b> 14, 42, 44, 46, 54, 56, 58, 62, 66
<b>Dreef</b> 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
<b>Fonteinlaan</b> 1, 11
<b>Florapark</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11,12,13
<b>Hazepaterslaan</b> 1, 3, 5
<b>Floraplein</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 25f, 26, 27, 28
<b>Koningin Wilhelminalaan</b> 10, 14, 16
<b>Westerhoutpark</b> 3, 5, 7, 10, 16, 32
<b>Houtplein</b> 21, 2b, 2c, 24, 26

**Lorentzplein 1, 1a, 2**

## 4.9 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7<sup>e</sup>-8<sup>e</sup> eeuw n. Chr.), ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat "huizen op een open plek in een op zandgrond gelegen bos" betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

### Archeologische verwachting plangebied

#### *Rijks- en provinciale kaarten archeologie*

Het grootste deel van het plangebied staat op de landelijke Archeologische Monumenten Kaart (AMK) als een terrein van archeologische waarde. Het meest noordelijke deel, de raamsingels staat op deze kaart als terrein van hoge archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied voor het grootste deel een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog wordt geacht. De overige delen hebben een middelhoge verwachtingswaarde. Er zijn geen vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in dit gebied.

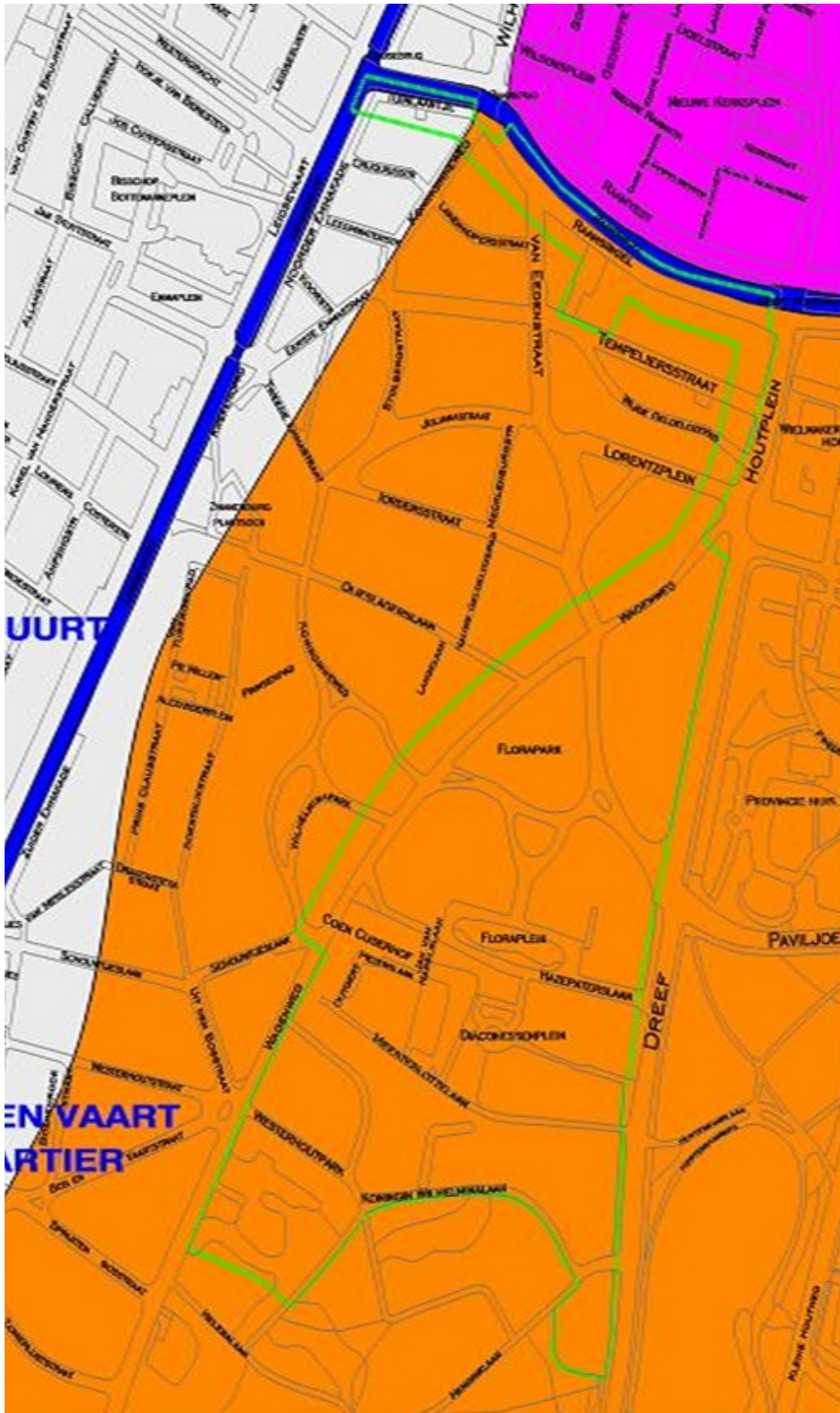
#### *Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)*

Het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 3 en 5.

Het plangebied behoort voor het grootste deel volgens de ABH tot categorie 3. Op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal) wordt verwacht dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. In het plangebied is een tiental archeologische waarnemingen geregistreerd, waarbij prehistorische vuurstenen werktuigen zijn gevonden en aardewerk uit de Romeinse tijd en de periode 1500-1850. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime, zoals omschreven in de archeologieparagraaf in hoofdstuk 3. Er zijn specifieke voorwaarden van toepassing bij omgevingsvergunningen voor bouwen, slopen of het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Deze gelden bij bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld.

Een klein deel, een strook langs de Leidse Vaart nabij het Tuinlaantje, behoort

tot categorie 5. In gebieden van de vijfde categorie zijn sporen te verwachten daterend vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Vooral uit de periode van de 17<sup>e</sup>-19<sup>e</sup> eeuw zijn in deze gebieden vondsten gedaan. Deze gebieden zijn relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt en hebben daarom een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt een regime van > 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.



Legenda:

Oranje	: categorie 3
Grijs	: categorie 5
Blauw	: water
Groene lijn	: globale begrenzing plangebied

#### 4.10 Vliegverkeer

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

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Voor een groot deel van het bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen. Van oost naar west loopt een hoogtebeperking tussen de 130 en 145 meter. Deze hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtebeperking van 145 meter, een hoogtemaat oplevert van +141 N.A.P. Daarnaast gelden, eveneens voor een groot deel van het plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.



Voor het bestemmingsplan heeft de hoogtebeperking gezien de gehanteerde maximale bouwhoogten geen gevolgen en is ook geen sprake van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was een wijziging van het LIB in voorbereiding.

#### **4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen**

Er liggen geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. In het gebied loopt een drinkwaterleiding. Deze is met een dubbelbestemming opgenomen in de regels en verbeelding.

#### **4.12 MER-beoordeling**

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van m.e.r.-plichtige, dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.



## Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

### 5.1 Ruimtelijke aspecten

#### 5.1.1 Beschermd stadsgezicht

Het plangebied van bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" is aangewezen als "beschermd stadsgezicht". Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke karakter van het plangebied op grond van de Monumentenwet dient te worden beschermd in het bestemmingsplan. Ook betekent het dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door:

- a. de historische ruimtelijke hoofdstructuur en de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
- b. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
- c. de verscheidenheid en vervlechting van functies en activiteiten.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te "bevriezen". De stad moet kunnen leven. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen de historisch stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te behouden.

In het kader van dit bestemmingsplan is een waarderingskaart van het plangebied opgesteld (zie paragraaf 6.3 en bijlage 2). De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, dakoverstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, wordt gedetailleerd bestemd.

Eenzijds biedt dit bestemmingsplan bescherming voor de kwaliteit van de woonomgeving in die gebouwen en woongedeelten waar de functie nog strikt wonen is. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor een meer flexibele invulling in gebouwen die gelegen zijn aan de grotere toegangswegen, waar het bestaande karakter reeds gemengd is, zoals de Wagenweg.

Deze visie op het beschermd stadsgezicht heeft geleid tot een bestemmingsplanregeling die het stadsgezicht op een passend wijze beschermt. De hoofdopzet van deze regeling bestaat uit de volgende elementen:

- een dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' waarin gedetailleerde, strakke bouwregels zijn opgenomen die de bestaande situatie vastleggen met slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden;
- strakke bouwvlakken op de verbeelding, waarbinnen de hoofdbebouwing moet zijn gesitueerd;
- om de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen en tussen

panden gelegen tuinen te behouden is voorzien in tuinbestemmingen met beperkte bebouwingsmogelijkheden, die doorgaans niet verder reiken dan wat vergunningsvrij op grond van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is toegestaan;

- de orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden op de waarderingskaart;
- gelet op de gedetailleerde, strakke bestemmingsregels zijn specifieke afwijkingmogelijkheden opgenomen, die passen bij de aard van het gebied en die tegemoet komen aan het karakter van de levende stad.

### **5.1.2 Stedenbouwkundig instrumentarium / uitgangspunten**

Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft zoals gezegd concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Voor dit bestemmingsplan is de mate van bescherming gekoppeld aan de indeling in orden. 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, evenals bijvoorbeeld de kap- of dakvorm. 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 opgesteld (zie bijlage 1 van de toelichting).

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 op de verbeelding waar de voortuin of 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 het plangebied. Uitgangspunt is dat voor bebouwing in het beschermd stadsgezicht de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd, zoals deze op de verbeelding is vastgelegd, of daar reeds is gebouwd.

#### Bescherming typologieën

Het plangebied is voornamelijk samengesteld uit twee typologieën bebouwing: individuele villa's en geschakelde ensemblebouw. Voor de villa's geldt dat er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten bestaat. Elke villa in de Koninginnebuurt en in de buurt Welgelegen kent immers een individuele goothoogte, dakvorm en nokrichting. Voor de geschakelde bouw geldt juist dat de eenheid in een ensemble bewaard moet blijven. Bescherming van de verschillende typologieën vindt via verschillende manieren plaats, bijvoorbeeld door het vastleggen van bouwvlak, parcellering en goot- of nokhoogtes.

#### Bouwvlak

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

belendende gebouwen. Zo blijven vrijstaande villa's in het groen zo vrij mogelijk staan en zullen de geschakelde woningen juist als stedenbouwkundige wand blijven fungeren.

### Parcellering

De typologie van de villa's in de Koninginnebuurt en Welgelegen kenmerkt zich door individuele historische panden. Het meer noordelijk gedeelte van de Koninginnebuurt kenmerkt zich door kleinschalige historische panden. Beide typologieën zijn waardevol voor de karakteristiek van de twee buurten. Samenvoegen van panden gaat ten koste van de fijnmazige structuur. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan samenvoeging van gebouwen worden toegestaan. Vanuit het beleidsterrein wonen zijn er voorwaarden verbonden aan de samenvoeging van woonpanden. Vanwege de schaarste aan woonruimte binnen de gemeente Haarlem wordt hier terughoudend mee omgegaan. De regels voor het samenvoegen van woonpanden zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening.

### Hoogtes

In het gebied staan vrijstaande villa's en kleine series herenhuizen, maar ook lange wanden met middenstandswoningen. Voor de geschakelde bouw geldt dat de eenheid in een ensemble bewaard moet blijven. De bestaande variatie in goothoogte (bij villa's) en eenheid in goothoogte (bij geschakelde bouw) is in het bestemmingsplan gewaarborgd door de bestaande goothoogte gedetailleerd vast te leggen. Daarbij heeft afronding van de hoogtes naar boven plaatsgevonden en op hele meters. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

Monumenten kennen wettelijk al een beschermde status. Orde 2 panden (zie ook bijlage 1) krijgen bescherming met onder meer een te handhaven goot- en/of bouwhoogte. Bij orde 3 en jonge panden worden over het algemeen een minimale én een maximale bouwhoogte gehanteerd.

### Voortuinen

In het noordelijk deel van de Koninginnebuurt en Welgelegen zijn de straten door het ontbreken van voortuinen en openbaar groen vrij steenachtig van karakter. Hierdoor is de nabijheid van de binnenstad merkbaar. Langs de meer in het zuiden van het plangebied gelegen straten liggen wel voortuinen, vaak met groene erfafscheidingen. Privé- en openbaar groen gaan veelal naadloos in elkaar over. Met name deze laatste karakteristieke groene voortuinen worden beschermd in het plan door ze te bestemmen als tuin 1, waar slechts minimaal gebouwd mag worden (alleen erfafscheidingen en slechts in bijzondere gevallen fietsenbergingen).

### Daklandschap

De kappen van de individuele panden vormen tezamen het daklandschap. De Koninginnebuurt en Welgelegen kennen een veelzijdig daklandschap. De panden verschillen onderling sterk qua kapvorm, kleur en materiaalgebruik. Het traditionele zadeldak met de nok haaks op de straat komt daarbij het meeste voor. Het is belangrijk dat de hoofdkarakteristieken gehandhaafd blijven. Uitgangspunt is dan ook dat een hoofdgebouw voorzien dient te zijn van een kap en dat de bestaande nokrichting en dakvorm behouden blijven. Dit is voor panden met de ordeaanduiding 'orde 1' en 'orde 2' ook in de regels vastgelegd.

Waar daken in de loop der tijd verdwenen zijn wordt gestimuleerd dit weer te herstellen. Dit is een reden om de hoogte van bouwwerken in het bestemmingsplan te bepalen aan de hand van de goothoogte, zodat de mogelijkheid open blijft het bouwwerk nog te voorzien van een echte kap. Voorwaarde hierbij is voor panden met de ordeaanduiding 'orde 3' of 'nieuwbouw' dat de maximale nokhoogte van 4 meter en een dakhelling gekoppeld zijn 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 worden op (gedeeltelijk) platte daken ook dakterrassen en daktuinen toegestaan. Eén van die voorwaarden is bijvoorbeeld dat ze niet zichtbaar mogen zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6.2 e.v. wordt uiteengezet hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding zijn vormgegeven.

### **5.1.3 Uitbreiding / aanpassing van de woning**

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 het uitbreiden van of verrichten van herstelwerkzaamheden aan de woonruimte, het luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte realiseren 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 is 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, zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Met een relatief korte procedure wordt door de gemeente beoordeeld of deze ingrepen acceptabel zijn. Voorbeelden hiervan zijn: dakopbouwen, dakterrassen op hoofdbebouwing, bijzondere (afwijkende) dakkapellen etc.

#### Beroepsmatige activiteiten aan huis

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt.

Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdringen. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten is daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Aan huis verbonden, dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Bed & breakfast is toegestaan voor zover het maximaal 4 bedden verdeeld over maximaal 2 kamers betreft.

## **5.2 Functionele aspecten**

### **5.2.1 Gemengde bestemming, maatschappelijk en wonen**

De bestaande detailhandel-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties zijn met de bestemming 'Gemengd-2' of met de bestemming 'Centrum-2' in het plan geregeld. Bedrijven zijn toegestaan in de Gemengd-1 bestemming en eveneens daar waar de aanduiding "bedrijf" is opgenomen.

Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. Wonen kan binnen de bestemming Wonen, maar ook binnen de bestemming Gemengd 1, 2 en 4. Maatschappelijke functies, zoals een school of een zorgcomplex, zijn alleen toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk.

Met functieaanduidingen worden binnen deze bestemmingen onder meer de bestaande horecabedrijven/restaurants en de bestaande kinderdagverblijven opgenomen. Ook is een nieuwe hotelmogelijkheid aan de Fonteinlaan 5 geregeld. Dit is binnen de bestemming Gemengd-5 met een aanduiding 'hotel' op de verbeelding opgenomen.

In het bestemmingsplangebied heeft alleen La Place (Dreefzicht) de bestemming 'Horeca' gekregen. Binnen deze bestemming is ook zalenverhuur en congresfaciliteiten toegestaan conform het huidige gebruik.

#### *Bedrijven*

Uitbreiding van een bedrijf is beperkt of zelfs geheel uitgesloten als er sprake is van een uit milieuhygiënisch en ruimtelijk oogpunt niet-optimale situatie. Vergroting van eventuele milieuhygiënische problemen is in elk geval ongewenst. Het bestaande bedrijf dat onder de hogere categorie valt dan in het bestemmingsplan wordt toegelaten is smederij Felix aan de Wagenweg. De hogere milieucategorie op deze locatie is in de regels opgenomen. Op die

manier kunnen - bijvoorbeeld na vertrek van het zittende bedrijf – alleen een identieke bedrijfssoort of een bedrijf met een lagere milieucategorie zich op die plaats vestigen.

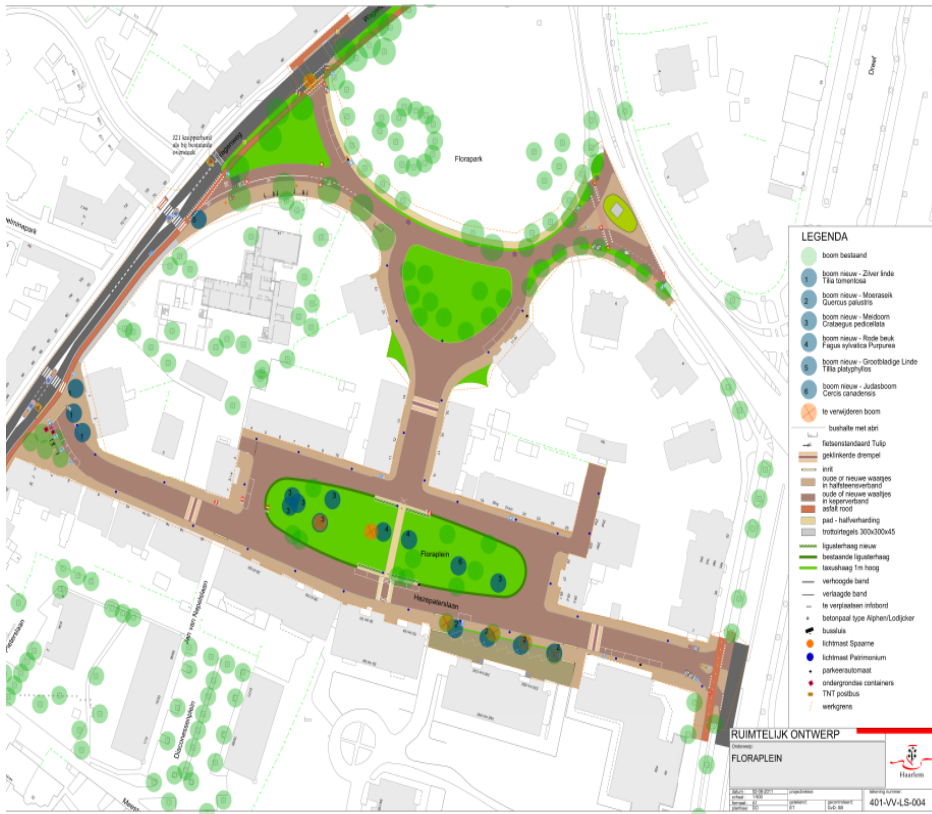
### **5.2.2 Inrichting openbare ruimte**

Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingen bestaat ruimte om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Ter bescherming van de parken en groenvoorzieningen is ervoor gekozen terughoudend te zijn qua bouwmogelijkheden. Binnen de bestemming verkeer is ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals een veiligere inrichting van de openbare ruimte), goede inrichting van de openbare ruimte voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-km/u-zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

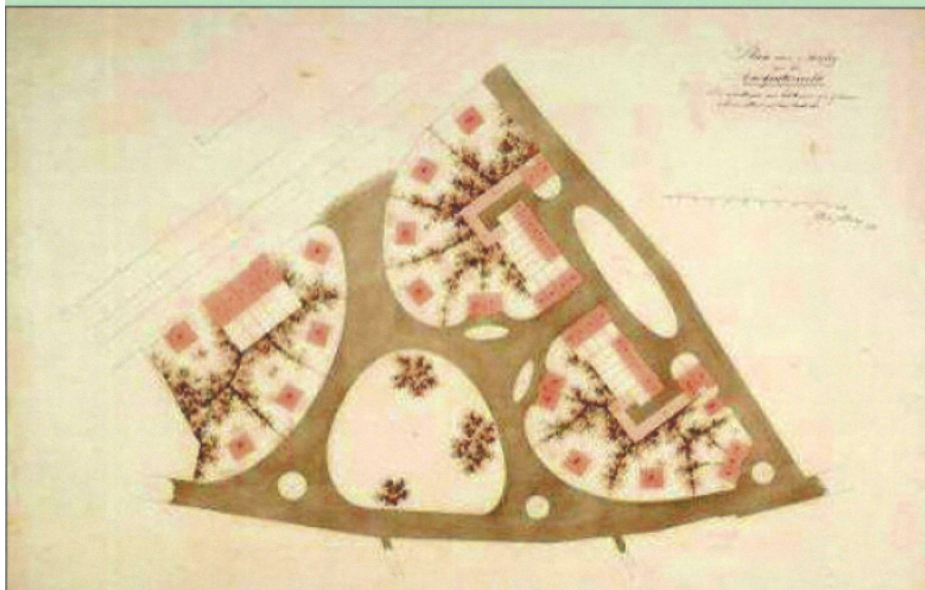
#### *Herinrichting Floraplein/Florapark*

Voor het Florapark, het Floraplein en voor een deel van de Wagenweg is een herinrichting van de openbare ruimte in voorbereiding. Dit herinrichtingsplan heeft reeds het participatie- en inspraaktraject doorlopen en wacht voor wat betreft de vaststelling en uitvoering onder meer op dit nieuwe bestemmingsplan. Met het ontwerp van dit herinrichtingsplan is aansluiting gezocht bij het oorspronkelijke ontwerp van Zocher (zie afbeelding hieronder). De aanpassing in de wegenstructuur is opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van een zebepad en de aanpassingen aan de busbaan zijn geen zaken die via een bestemmingsplan worden geregeld. Binnen de verkeersbestemming zijn deze voorzieningen toegestaan.



Afbeelding: definitief ontwerp herinrichting Floraplein d.d. 02-08-'11 (met het noorden aan de bovenkant van de tekening)

**Korte waardestelling en perspectief. Ontwerp Fa. J. D. En L. P. Zocher, 1873. Coll. AVK Haarlem.**



Afbeelding: het ontwerp van het Florapark van Zocher, 1873

*(met het noorden aan de linkeronderkant van de tekening)*

### **5.3 Ontwikkelingen**

#### *Verruiming bestemming Fonteinlaan 5 t.b.v. hotelvestiging*

De gemeente ziet graag dat er met het pand Fonteinlaan 5 iets gaat gebeuren, aangezien het pand nu leeg staat (of tijdelijk wordt verhuurd) en een lage ruimtelijke kwaliteit bezit. Het pand biedt mogelijkheden in het kader van de transformatie van leegstaande kantoren. Het pand heeft veel ruimte aan de achterzijde, waar circa 50 auto's kunnen parkeren. De Fonteinlaan is in het hotelbeleid aangewezen als zoeklocatie. De Fonteinlaan 5 kan hiervoor geschikt zijn. Gelet op het ingediend verzoek voor een hotelvestiging en de mogelijkheden uit het hotelbeleid daarvoor is binnen de bestaande bebouwing een hotelfunctie mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Aandachtspunt bij de ontwikkeling is een adequate verkeersoplossing rondom het pand, wat betreft auto-, bus-, en expeditieverkeer. De locatie biedt daarvoor voldoende ruimte.

#### *Uitbreiding hotelbebouwing afwegen in aparte ruimtelijke procedure*

Een eventuele beperkte uitbreiding cq aanpassing van het pand ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van het gebouw kan in de toekomst via een aparte ruimtelijke procedure worden overwogen. Eventuele uitbreiding heeft de grootste invloed op de buurpanden aan de Fonteinlaan, namelijk nummers 7 en 9. Het moet daarom worden aangetoond dat uit- dan wel aanbouwen geen nadelige gevolgen geven voor de bezonning, lichttoetreding, privacy en parkeergelegenheid. In veel mindere mate geldt dit ook voor de wijdere omgeving. Eén en ander dient nader onderzocht en onderbouwd te worden. Wat betreft de uitstraling van het pand zal gestuurd worden op de criteria voor ruimtelijke kwaliteit zoals ze omschreven staan in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat het van belang is dat het pand een bepaalde mate van gelaagdheid en parcellering behoudt, om goed aansluiting te kunnen houden bij de schaal en maatvoering van de omringende veelal historische panden en het beschermd stadsgezicht.

#### *Mogelijke toekomstige ontwikkelingen*

In het gebied zijn enkele ontwikkelingen voorzien, die echter onvoldoende zijn uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan met een directe bouwtitel op te kunnen nemen. Het betreft de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van Vitae Vesper aan de Wagenweg/ Westerhoutpark 46. Op de locatie ligt nu een maatschappelijke bestemming. Bij toekomstige ontwikkelingen is de functie wonen (in de vorm van appartementen of grondgebonden woningen) ook denkbaar, mits de vereiste onderzoeken aantonen dat dit onder meer milieu/verkeerstechnisch haalbaar is. Ditzelfde geldt voor de functie van winkels op de begane grond aan de Wagenwegzijde.

Ook is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplannen een idee geopperd om ter plaatse van het Houtplein 26 een teruggelegen verdieping op de bestaande bebouwing te realiseren. Voor deze ontwikkelingen zal - indien hieraan medewerking zou worden gegeven - op een later tijdstip een aparte ruimtelijke procedure gevolgd worden.



Tot slot is er op de locatie naast Wagenweg 40 nog een opening in de gevelwand. Stedenbouwkundig is het wenselijk dat deze wand wordt gesloten (eventueel met een onderdoorgang in verband met de bereikbaarheid van het achtergelegen gebied). Mochten hiervoor plannen komen dan kan deze ontwikkeling met een aparte procedure mogelijk gemaakt kunnen worden.



## Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

### 6.1 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 het toepassen van nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en digitaal 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 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.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening 2014 is te karakteriseren als een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande/vergunde bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

## 6.2 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 zoals gezegd één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn:

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. In het SVBP, versie 1.3.1 is vastgelegd welke zaken je op moet nemen. Een aantal begripsbepalingen en de wijze van meten zijn niet langer voorgeschreven. De wijze van meten (was artikel 2 in het conceptbestemmingsplan) is om die reden geschrapt in dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de SVBP 2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

### 6.2.1 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.

### 6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

#### 6.2.2.1 Bestemmingen

#### ***Artikel 2 Bedrijf***

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor bestaande bedrijfsgebouwen of gronden die uitsluitend zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen. In dit bestemmingsplan komt de solitaire bestemming 'Bedrijf' niet voor. Bestaande nutsgebouwen met een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup> worden echter ook bestemd als Bedrijf met de aanduiding (nv) nutsvoorziening. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen

andere bestemmingen. Als bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding nutsvoorziening is in dit bestemmingsplan de nutsvoorziening aan de Jan van Napelslaan opgenomen.

### **Artikel 3 Centrum -2**

De bestemming 'Centrum' mag op grond van het SVBP 2012 alleen worden gebruikt als "sprake is van een dorps- of stadskern in planologische/stedebouwkundige zin." Het betreft onder meer het gebied binnen de Haarlemse binnenstad waar het kernwinkelapparaat geconcentreerd is en het gebied grenzend daaraan, zoals het Houtplein en een stukje Wagenweg. Binnen de bestemming 'Centrum' wordt onderscheid gemaakt in Centrum 1 (C1) (hoofdwinkelstraten in kernwinkelgebied), Centrum 2 (C2) (aanloopstraten in kernwinkelgebied) en Centrum 3 (C3) (maatwerk).

In dit plangebied is alleen de bestemming Centrum-2 van toepassing.

Binnen deze bestemming zijn onder meer detailhandel, wonen, dienstverlening met loketfunctie, kantoren en galeries toegestaan. Bedrijven zijn toegestaan op de locaties met een aanduiding "bedrijf". Horeca is toegestaan indien dit op de verbeelding is aangegeven. Ditzelfde geldt voor een kinderdagverblijf.

### **Horecatypen**

In dit bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen Centrum-2 en Gemengd op de verbeelding enkele locaties voorzien van een horeca-aanduiding. De volgende typen horeca worden in het plangebied onderscheiden:

#### **Horeca 1**

Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken zoals lunchroom, ijssalon, koffiebar, tearoom en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking en het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

#### **Horeca 2**

Horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden

zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.

### **Horeca 3**

Horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van horeca 3 naar horeca 2 en horeca 1 toegestaan, en van horeca 2 naar horeca 1.

### **Artikel 4 t/m 7 Gemengd 1, 2, 4, 5**

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is.

Binnen de bestemming Gemengd worden 5 standaard typen onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. Binnen het plangebied komen de bestemmingen Gemengd 1,2,4 en 5 voor.

GD 1: (wonen en op begane grond/souterrain beperkt verkeersaantrekkende functies). Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond en waar op de begane grond/souterrain zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeersaantrekkende werking en hinder zijn toegestaan, zoals kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimten, ateliers en kleinschalige bedrijven (t/m categorie B van de zoneringslijst). Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Aan huis verbonden beroepen, bed & breakfast en gastouderschap zijn binnen deze bestemming toegestaan.

GD 2: (wonen en op begane grond/souterrain de meer verkeersaantrekkende functies). Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeersaantrekkende) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor en dienstverlening. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Een uitzondering hierop is de Wagenweg 1-5. Hier is detailhandel ook op de verdieping toegestaan, conform het bestaande gebruik. Aan huis verbonden beroepen, bed & breakfast en gastouderschap zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding kinderdagverblijf is een kinderdagverblijf gevestigd. Op enkele locatie is een aanduiding "bedrijf" opgenomen conform de bestaande/vergunde situatie. Hier zijn bedrijven t/m categorie B van de zoneringslijst toegestaan. Binnen deze bestemming zijn verder nog de

aanduidingen "sportschool" en enkele horeca-aanduidingen opgenomen.

GD 4: (wonen en werken): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar op de begane grond/souterrain én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan zoals kantoor en dienstverlening. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel en bedrijven zijn niet toegestaan. Aan huis verbonden beroepen, bed & breakfast en gastouderschap zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding kinderdagverblijf is een kinderdagverblijf gevestigd (locatie Koningin Wilhelminalaan 12/Meester Lottelaan 18). Aan de Raamsingel 36 is de aanduiding "religie" toegevoegd en de aanduiding "dansschool".

GD 5: (geen wonen): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar niet mag worden gewoond maar uitsluitend werkfuncties zijn toegestaan zoals kantoor en dienstverlening. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel is niet toegestaan binnen deze bestemming.

### *Zorgwoningen*

Zorgwoningen worden niet als passend binnen de woonfunctie gezien. Binnen de bestemming Maatschappelijk past deze functie wel en zoals in dit bestemmingsplan tevens in de GD-5 bestemming (locatie Dreef/hoeck Meesterlottelaan) waar deze functie met een aanduiding is opgenomen. Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

### *Aanduidingen*

Het is mogelijk om binnen Gemengd functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief dan wel negatief bestemd worden. Horeca functies worden niet standaard binnen de bestemming Gemengd toegestaan, maar binnen deze bestemming altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

### *Overzicht Gemengde bestemmingen*

GD1	GD2	GD4	GD5
<b>Begane grond/souterrain</b>			
Wonen	Wonen	Wonen	
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	

	Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening
	Detailhandel		
<b>Bedrijven</b>			
Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
	kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)	kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)	hotel (indien op verbeelding aangeduid)
	sportschool (indien op verbeelding aangeduid)	religie (indien op verbeelding aangeduid)	zorgwoning (indien op verbeelding aangeduid)
	bedrijf (indien op verbeelding aangeduid)	bedrijf (indien op verbeelding aangeduid)	
		dansschool (indien op verbeelding aangeduid)	
<b>Overige verdiepingen</b>			
<b>Wonen</b>	<b>Wonen</b>	<b>Wonen</b>	
		Kantoor (eventueel. met loketfunctie)	Kantoor (eventueel. met loketfunctie)
		Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte/dienst- verlening
	sportschool (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
		religie (indien op verbeelding aangeduid)	
		dansschool (indien op verbeelding aangeduid)	

### **Artikel 8 Groen**

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken deel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn werken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. In verband met het beschermen van het stadsgezicht wordt het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk beschermd door onderscheid te maken in enerzijds groenbestemmingen en anderzijds de verschillende tuinbestemmingen (zie verbeelding en regels). Openbaar gebied waar een groene invulling beeldbepalend is, heeft de bestemming 'Groen'.



### **Artikel 9 Horeca**

In het plangebied heeft alleen de vestiging La Place (Dreefzicht) aan de Dreef/hoek Fonteinlaan de horecabestemming. Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven toegestaan t/m horeca 2 met bijbehorende vergaderruimten en congresfaciliteiten.

### **Artikel 10 Maatschappelijk**

De bestemming "maatschappelijk" wordt gehanteerd voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden ten behoeve van onder meer onderwijs, openbaar bestuur, zorg- en welzijn en religie.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. In het plangebied zijn twee locaties met een maatschappelijke bestemming, te weten de locatie Vitae Vesper (hoek Westerhoutpark/Wagenweg) en de bestaande Dreefschool aan de Dreef. Bij de Dreefschool is het gebruik met een aanduiding 'on' beperkt tot uitsluitend basisonderwijs met bijbehorende voorzieningen zoals naschoolse opvang.

### **Zorgwoningen**

Zorgwoningen worden niet als passend binnen de woonfunctie gezien. Dit kan wel binnen de bestemming Maatschappelijk worden opgenomen. Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn. In dit bestemmingsplan zijn zorgwoningen met een aanduiding opgenomen binnen de Gemengd 5 bestemming hoek Fonteinlaan-Meester Lottelaan (conform de verleende vergunning).

### **Tuin**

Het groene karakter van het plangebied wordt ten behoeve van het beschermd stadsgezicht zoveel mogelijk beschermd door de opgenomen groenbestemmingen enerzijds en de verschillende tuinbestemmingen anderzijds (zie verbeelding en regels).

### **Artikel 11 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 hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn slechts tuinen toegestaan. In verband met de bescherming van het groene karakter in dit gebied zijn verhardingen alleen toegestaan ten behoeve van toegestane parkeerterreinen (met de aanduiding p) en ten behoeve van de bereikbaarheid van de naast en

achter de hoofdbebouwing toegestane parkeervoorzieningen. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend andere bouwwerken worden toegestaan zoals erfafscheidingen. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. In bijzondere gevallen wordt een uitzondering gemaakt voor een fietsenberging. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

### **Artikel 12 Tuin 2**

De op de verbeelding voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. De hoogte van de aan- en uitbouwen mogen tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan.

Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin 2' is toegestaan in gebouwde voorzieningen én waar dit met een aanduiding (p) in de verbeelding is aangegeven.

### **Artikel 13 Tuin 3**

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. Het betreft de bestaande situatie. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter wordt via een bouwaanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan.

Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin 3' is toegestaan in gebouwde voorzieningen én waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

### **Artikel 14 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-, parkeer-, 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 andere bouwwerken niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonedig 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).

Het karakteristieke gebogen stratenpatroon is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'. Daarop mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, speelvoorzieningen en bouwwerken ten dienste van de bestemming Verkeer. Deze wijze van bestemmen draagt bij aan de bescherming van het beschermd stadsgezicht.

### **Artikel 15 Water**

De in het plangebied voorkomende waterlopen (Raamsingel/Leidsevaart) en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, kademuren, verkeer over water, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers en gemalen. 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. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn in dit bestemmingsplangebied niet toegestaan.

### **Artikel 16 Wonen**

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt. Daarnaast is wonen mogelijk binnen de bestemmingen Gemengd 1, 2 en 4 en binnen de Centrum-2 bestemming.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de bestemming Wonen toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

### *Begeleid wonen*

Begeleid wonen wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder begeleid wonen wordt verstaan: vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

Zorgwoningen worden niet als passend binnen de woonfunctie gezien.

## **6.2.2.2 Dubbelbestemmingen**

### ***Artikel 17 Leiding – water (dubbelbestemming)***

Ondergrondse drinkwatertransportleidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-water' met een veiligheidsstrook aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van werken (voorheen aanlegvergunningstelsel) opgenomen.

### ***Artikel 18 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 bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor categorie 1a geldt een bouwverbod tenzij ontheffing wordt verleend. Voor categorie 6 (water) gelden geen bestemmingsplanregels ten aanzien van waarde-archeologie. Voor de overige categorieën dient (behalve voor lichte bouwaanvragen) een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemversturende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

Categorie	bij een oppervlak
1b	> 0 m <sup>2</sup>
2	> 50 m <sup>2</sup>
3	> 500 m <sup>2</sup>
4	> 2.500 m <sup>2</sup>
5	> 10.000 m <sup>2</sup>
6	n.v.t.

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening 2014 komen de categorieën 1b, 3, 5 en 6 voor.

### **Artikel 19 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. Een van de doelen van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen. De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bestemmingen vastgelegd.

Ten behoeve van de bescherming van het beschermd stadsgezicht zijn bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijks- en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen/bouwwerken).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving in bijlage 1) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- Bij bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid als "orde 3" dient de schaal binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "bouwwerken jonger dan 50 jaar" 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.

#### **6.2.2.3 Nadere eisen**

<b>Bestemming:</b>	<b>Nadere eisen ten aanzien van:</b>
Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden

Waarde - beschermd stadsgezicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plaats en afmetingen van de bebouwing</li> <li>- kaprichting</li> <li>- kapvorm</li> <li>- dakhelling</li> <li>- indeling en vormgeving van de bebouwing</li> </ul>
---------------------------------	--

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouw- en gebruiksregels.

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt onder meer getoetst aan de volgende criteria het straat- en bebouwingsbeeld, aan cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Zie voor de omschrijving van de criteria hieronder bij paragraaf 6.2.2.4.

#### 6.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

<b>(Dubbel)bestemming:</b>	<b>Afwijking ten behoeve van:</b>
Tuin 2	- bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen; diepte dakterras
Tuin 3	- bouw- en goothoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen; kap op bijgebouw; diepte dakterras
Water	--
Waarde - beschermd stadsgezicht	Gevelindeling, kap en dakvorm, dakkapellen, dakterras en parcelering

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken.

#### **Criteria bij afwijken van bouwregels**

Bij de uitoefening van deze afwijkingsbevoegdheid wordt afhankelijk van de aard van de afwijking aan een aantal criteria getoetst.

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de privacy en bezonning;
- d. de cultuurhistorische waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### *Het straat- en bebouwingsbeeld*

Het straat- en bebouwingsbeeld vormt een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht in Haarlem. Het oorspronkelijk patroon van straten en

bebouwing is praktisch nog geheel aanwezig. Bij de toetsing van aanvragen tot afwijking wordt gekeken of de aanvraag afbreuk hieraan doet. Hier wordt gekeken naar:

- oriëntatie van panden ten opzichte van de straat;
- samenhang met de belendende panden;
- samenhang met de overige omliggende panden;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen of dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn). Hieronder vallen in ieder geval ensembles en seriebouw.

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw.

#### *De verkeerssituatie ter plaatse*

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

#### *De privacy en bezonning*

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naar mate de invloed van het betreffende gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden. Voor bezonning is momenteel beleid in voorbereiding. Het doel hierbij is om te komen tot een 'Haarlemse bezonningsnorm'. Zodra dit beleid is vastgesteld vormt dit het toetsingskader.

#### *De cultuurhistorische waarden*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden dan wel versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek, naar het oordeel van de gemeentelijk architectuurhistoricus, dan wel uit andere informatie dient te blijken dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

#### *De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

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

### *Brandveiligheid en rampenbestrijding*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de brandveiligheid en rampenbestrijding, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

### **Afwijkingen binnen Waarde - beschermd stadsgezicht**

Binnen de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om van de bouwregels af te mogen wijken ten behoeve van de volgende onderdelen:

- **Wijziging gevelindeling:** wanneer is sprake van herstel of verbetering. Onder herstel wordt verstaan: het herstel van de gevelindeling, zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw. Van verbetering is sprake indien bij panden, met name winkels en kantoren, waar de begane grond (plint) zich in de loop der tijd heeft getransformeerd zonder zich rekenschap te geven van de bovenliggende gevel de eenheid tussen plint en bovengevel wordt teruggebracht. Ook is sprake van verbetering als bij een in de loop der tijd afgesloten gevel, de blinde gevel wordt opgeheven. Daarnaast zijn de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.
- **Afwijkende kap of dakvorm:** herstel of verbetering conform Nota Dak. Een schilddak (schuine zijden aan alle kanten) of een plat dak met afgeschuind dakschild zijn standaard toegestaan. Afwijkingen daarvan zijn mogelijk bij herstel of verbetering. Iemand die bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap wil realiseren of vervangen, kan dat niet via de direct toegestane bouwregels waarin alleen een schilddak of plat dak met afgeschuind dakschild is toegestaan. Hiervoor is een nadere afwijking voor noodzakelijk. Hierbij wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Dak.

Onder herstel van de kapvorm wordt verstaan: het realiseren van een kap of dakvorm zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw. Van verbetering is sprake indien voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden: de bezonnings situatie verslechtert niet onevenredig, installaties en leidingen worden weggewerkt, bouwwerk en kap vormen een eenheid en de kap voldoet aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit / Nota Dak.

- **Dakkapellen:** passend in (aanwezige) trend / Nota Dak  
Dakkapellen moeten voldoen aan de eisen uit de Nota Dak. Afwijkingen zijn toegestaan indien er sprake is van vervanging van dakkapellen die behoren bij de oorspronkelijke bouw of indien ze aansluiten op een bestaande trend. Daarnaast zijn afwijkingen mogelijk bij enkele specifieke bouwkundige



situaties, zoals een afwijkende vloerhoogte ten opzichte van de goot of vanuit het karakter van de kap, die om een afwijkende dakkapel vragen.

- Dakterras op hoofdbebouwing: dubbelgebruik / Nota Dak  
De Nota Dak heeft als uitgangspunt dubbelgebruik van elk plat dak. Afwijking is onder voorwaarden mogelijk op hoofdbebouwing. Dat hangt samen met terughoudendheid in de beïnvloeding van het straatbeeld en de privacy van omwonenden. Meewerken aan deze afwijking van de bouwregels zal alleen gebeuren in zeer bijzondere situaties, bijvoorbeeld ingeval van het ontbreken van buitenruimte. Als er meegewerkt wordt aan het afwijken van de bouwregels ten behoeve van een dakterras op de hoofdbebouwing zal een van de voorwaarden zijn dat het dakterras niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg.

#### Parcellering

- Samenvoegen van gebouwen: vanwege cultuurhistorische belangen is het samenvoegen van panden ongewenst. Uit oogpunt van de stedelijke dynamiek is verandering van parcellering en pandindeling van alle tijden. Daarom kan onder voorwaarden aan het samenvoegen van panden worden meegewerkt. Doel is met name de invloed op de gevelindeling, de parcellering en het straatbeeld beperkt te houden.

#### **Tabellen**

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de bouwmogelijkheden met afwijkingsmogelijkheden.

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Kapverplichting	<b>Langskappen</b>		
	<p>45-70° ≤ 4m maximale goothoogte</p>	<p>≤ 1/2 h 45-70° ≤ 4m maximale goothoogte min 20° 45-70° ≤ 4m maximale goothoogte</p>	<p><i>Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.</i></p>
Daktterrassen	<b>Dwarskappen</b>		
	<p>45-70° ≤ 4m maximale goothoogte</p>	<p>min 20° 45-70° ≤ 4m maximale goothoogte ≤ 1/2 h h 45-70° ≤ 4m maximale goothoogte</p>	<p><i>Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.</i></p>
Dakopbouw	<p>Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3</p> <p>≤ 2.5m achtergevelrooilijn</p>	-	<p><b>vergroten dakterras</b></p> <p>Let op! voor plaatsen hekwerk op de erfgrens is toestemming van de bureu nodig anders een afstand van 2 m bewaren</p> <p>&gt; 2.5m achtergevelrooilijn</p> <p><b>dakterras op de hoofdbeouwing</b></p> <p>2.0m 2.0m ≤ 2.0m 4.0m 2.0m &gt; 2.0m 2.0m 2.0m</p>
			<p><b>ontheffing geldt alleen voor orde 3 bebouwing</b></p> <p>bebouwingscontour ≤ 70° ≤ 3m maximale goothoogte</p>

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen voordakvlak	<p>≤ 0,5 m of 0,6 m ≥ 1,5 m</p>	<p>≥ 1,5 m ≥ 0,5 m</p> <p>(som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;)</p> <p>≤ 0,5 m of 0,6 m ≥ 1,5 m</p>	<p>dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;</p> <p>dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;</p> <p>dakkapel in de goot breder dan 1,5 m</p>
Dakkapellen achterdakvlak / zijdakvlak	<p>≤ 0,5 m of 0,6 m ≥ 0,5 m ≥ 1,5 m</p>	<p>≥ 1,5 m ≥ 0,5 m</p> <p>max 2,0 m ≥ 0,5 m ≥ 1,5 m</p>	<p>dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;</p>

### 6.2.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

<b>Bestemming:</b>	<b>Afwijking ten behoeve van:</b>
Gemengd 1 en 2, Centrum-2 en Maatschappelijk	toestaan hogere milieucategorie
T1, T2	toestaan parkeren

### **6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### ***Artikel 20 Anti-dubbelregel***

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan 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 21 Algemene aanduidingsregels***

Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de bescherming van een zichtlijn Fonteinlaan (La Place/Dreefzicht) richting Paviljoenslaan.

#### ***Artikel 22 Algemene gebruiksregels***

In de algemene gebruiksregels zijn gebruiken opgenomen, die niet zijn toegestaan. De regeling is zo geformuleerd, dat ze geldt voor alle bestemmingen. Het gaat dan om het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen of voor bepaalde vormen van opslag. Dit artikel geldt niet voor opslag van materialen, die noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming of die voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud.

#### ***Artikel 23 Algemene afwijkingsregels***

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzings. 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 of 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 enkele 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.

#### **6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

##### ***Artikel 24 Overgangsregels***

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal. Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.3 met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

##### ***Artikel 25 Slotregel***

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

##### ***Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst***

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m<sup>2</sup> ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m<sup>2</sup>) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de zoneringlijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is opgenomen in de regels.

### 6.3 Hoofdopzet waarderingskaart

Bij dit bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle gebouwen die vallen onder het beschermd stadsgezicht gewaardeerd. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels en de verbeelding. Deze waardering is uitgevoerd om te komen tot op maat gesneden bestemmingsplanregels die recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden in een bepaald gebied gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. De onderverdeling van de verschillende gebouwde objecten in respectievelijk orde 1, orde 2, orde 3 en bouwwerken jonger dan 50 jaar is tot stand gekomen op basis van onder meer visuele inspecties en archiefonderzoek.

Bij dat onderzoek is gekeken naar drie hoofdthema's:

1. De stedenbouwkundige waarde: dit blijkt uit situering, markering stadsbeeld, mate van representatie van de vormgeschiedenis van de stad e.d.
2. De architectonische, bouwhistorische en of kunsthistorische waarde: dit blijkt uit kwaliteit gevelcompositie, kwaliteit ruimtelijk concept, bouwgeschiedenis e.d.
3. De cultuurhistorische waarde: dit blijkt uit cultuur- of sociaal-economische waarde, verschijningsvorm, plaats in de geschiedenis van het bouwen, betekenis voor de geschiedenis van de techniek e.d.

Daarbij beperkte de beoordeling zich in de regel tot het exterieur. Regelmatig is ook gebruik gemaakt van andere bronnen zoals archiefstukken.

#### *Objectwaardering (waardering van afzonderlijke gebouwen)*

Orde 1 (rood) betreft gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'Orde 1'. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en

herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

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

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

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

Ensembles en seriebouw worden aangegeven op de kaart. Dit betreft gebouwen die in één bouwstroom zijn neergezet. Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende gebouwen de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Voor ensembles en seriebouw geldt als uitgangspunt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen niet mag worden verstoord. Daarom dient een eventuele bouwkundige ingreep aan de kap/gevel van een onderdeel van een ensemble of seriebouw zodanig te gebeuren dat het betreffende ensemble of seriebouw niet in onevenredige mate wordt verstoord.

## **6.4 Hoofdopzet verbeelding**

### **6.4.1 Inventarisatie plangebied**

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande/vergunde situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd.

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan en de verbeelding in het bijzonder:

- bouwblokonderzoek/bouwarchief/Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG);
- onderzoek naar verleende vergunningen;

- daarnaast zijn er meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's uit 2011 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;

Met de informatie van deze bronnen is een compleet beeld van het plangebied ontstaan op basis waarvan de bestemmingen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de bouwvlakken op de verbeelding konden worden vastgelegd en in de regels konden worden geregeld.

#### **6.4.2 Opbouw verbeelding**

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- diverse aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

##### ***De bestemmingen***

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn: wonen, groen en verkeer. In dit bestemmingsplan worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals centrum of gemengd. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

##### ***De dubbelbestemmingen***

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan veelal een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een patroon. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' gericht op de bescherming van het stadsgezicht en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Een andere dubbelbestemming is die voor diverse typen grotere leidingen, zoals in dit bestemmingsplan de 'Leiding - water', die wordt opgenomen ter bescherming van de betreffende (hoofdtransport)leidingen. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

##### **Bouwvlakken**



Bouwvlakken zijn een essentieel onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Bouwvlakken bepalen veelal ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de bescherming van een bepaald straatbeeld. Ook de achtergevelrooilijn wordt vaak al bepaald met een deel van de bouwvlaklijn. Hier geldt echter, ook binnen het beschermd stadsgezicht, soms een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waardoor er hier minder sprake is van een beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. In dit bestemmingsplan zijn de bebouwingsgrenzen van de bestaande, vergunde situatie overgenomen.

Uit- en aanbouwen zijn in de Haarlemse bestemmingssystematiek buiten het bouwvlak gelaten. De planregels sluiten daar op aan. Dit hangt samen met het streven naar meer openheid en groen rondom panden. Uit- en aanbouwen in twee bouwlagen worden vanwege hun omvang en functie wel binnen het bouwvlak opgenomen.

Bijgebouwen zijn in de Haarlemse bestemmingssystematiek toegestaan via een regeling in de planregels.

## **Aanduidingen**

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) opgenomen:

1. functieaanduidingen;
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen;

### *1. Functieaanduidingen*

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van het gebruik. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de horeca-aanduidingen, waarmee wordt aangegeven tot en met welke categorie horeca is toegestaan.

### *2. Bouwaanduidingen*

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen.

In bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening 2014 worden zaken met betrekking tot verschijningsvorm in de regels beschreven. De enige bouwaanduidingen die op de plankaart voorkomen betreffen de volgende specifieke bouwaanduidingen:

- Onderdoorgang
- Specifieke bouwaanduiding - orde 1 [sba-01]
- Specifieke bouwaanduiding - orde 2 [sba-02]
- Specifieke bouwaanduiding - orde 3 [sba-03]

Deze aanduidingen (met uitzondering van de onderdoorgang) worden overgenomen uit de waarderingsskaart. Afhankelijk van welke ordewaardering is toegekend zijn er specifieke bouwregels en maatvoeringsaanduidingen aan een bouwwerk toegekend.

### *3. Maatvoeringsaanduidingen*

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

Afhankelijk van de waardering en het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met een van de volgende aanduidingen:

- a. maximum goothoogte
- b. minimum goothoogte -maximum goothoogte
- c. maximum bouwhoogte
- d. minimum bouwhoogte -maximum bouwhoogte
- e. maximum bebouwingspercentage
- f. bouwhoogte (orde 1, 2)
- g. goothoogte (orde 1, 2)

#### *Maximum goothoogte*

De aanduiding maximum goothoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken en bouwwerken jonger dan 50 jaar of bij achterbebouwing.

#### *Minimum goothoogte-maximum goothoogte*

De aanduiding minimum-maximum goothoogte wordt gebruikt voor de hoofdbebouwing van orde 3 bebouwing. Bij orde 3 bebouwing is de rooilijn belangrijk voor het straatbeeld. Om meer flexibiliteit te geven is er ook meer marge in de goothoogte mogelijk. De minimum goothoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximale goothoogte geeft de feitelijke situatie weer of is er om op de plekken waar het kan extra bouw mogelijkheden te geven.

#### *Maximum bouwhoogte*

De aanduiding maximum bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een bepaalde hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken, bouwwerken jonger dan 50 jaar of bij achterbebouwing.

#### *Minimum bouwhoogte -maximum bouwhoogte*

De aanduiding minimum-maximum bouwhoogte wordt gebruikt voor de hoofdbebouwing van orde 3 bebouwing. Bij orde 3 bebouwing is de rooilijn belangrijk voor het straatbeeld. Om meer flexibiliteit te geven is er ook meer marge in de goothoogte mogelijk. De minimum bouwhoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximum bouwhoogte geeft de feitelijke situatie weer of is er om op de plekken waar het kan extra bouw mogelijkheden te geven.

#### *Maximum bebouwingspercentage*

De maximale oppervlakte van het bouwvlak dat bebouwd mag worden uitgedrukt in percentage.

#### *Bouwhoogte*

In enkele gevallen is een orde 1 of 2 pand plat afgedekt en al zo hoog dat een kap niet meer kan worden toegestaan. Op de verbeelding is de bouwhoogte van deze orde 1 en 2 gebouwen aangegeven met de aanduiding 'bouwhoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. In de regels staat omschreven dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m.

#### *Goothoogte*

Op de verbeelding is de goothoogte van orde 1 en 2 gebouwen aangegeven met de aanduiding 'goothoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Boven de goot mag worden afgedekt met een kap of dakvorm binnen de in de bouwregels gestelde voorwaarden. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m

wordt allebei 6 m. In het beschermd stadsgezicht is een verspringende bouw-/goothoogte een essentieel onderdeel van straat- en bebouwingsbeeld. Het kan zijn dat er 4 panden naast elkaar op de plankaart zijn aangegeven met een goothoogte 6 terwijl in werkelijkheid de hoogtes tot maximaal 0,9 m verspringen.

## Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet niet in grote stedenbouwkundige of functionele veranderingen in het plangebied. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is daarom bij voorbaat gewaarborgd.

Als achtergrondinformatie over de economische uitvoerbaarheid kan het volgende worden aangegeven. In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen als er nieuwbouwplannen aan de orde zijn. Dit is noodzakelijk als het kostenverhaal bij nieuwbouwontwikkelingen niet is verzekerd. Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van de grondexploitatie van een gebied op de verschillende eigenaren in het gebied. In een exploitatieplan kan worden geregeld hoe algemene kosten voor een project, zoals kosten voor grondexploitatie en voorzieningen van openbaar nut, op de exploitant(-en) worden verhaald. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien er geen bouwplannen worden toegevoegd of het verhaal van van kosten, anderszins verzekerd is. Dat laatste is het geval als de gemeente en de ontwikkelaar een zogenaamde anterieure overeenkomst hebben gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro en het verhalen van kosten is daardoor ook niet aan de orde bij dit bestemmingsplan.

Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal daar evenmin aan de orde is.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de instanties van wie de belangen in het geding kunnen zijn.

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Rijnland
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- VAC Haarlem - Adviescommissie voor de Woningbouw en Woonomgeving
- Wijkraad Koninginnebuurt
- Wijkraad Welgelegen

Tevens is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden naar degenen die in beroep zijn gegaan tegen het eerder vernietigde bestemmingsplan.

In bijlage 4 van de toelichting is een samenvatting van de binnengekomen reacties gegeven en is het antwoord daarop van de gemeente opgenomen.

### **7.2.2 Zienswijzen**

Gedurende een periode van 6 weken, van (pm) tot en met (pm), is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. In bijlage (pm) is een samenvatting van de ingekomen zienswijzen, samen met de beantwoording van het gemeentebestuur opgenomen.

## **7.3 Handhaving**

Met dit bestemmingsplan 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 bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan 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 bestemmingsplanregels 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 bestemmingsplanregels.





## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**



## **Bijlage 1 Redengevende omschrijvingen orde 2 panden**



## Bijlage 1 Overzicht orde 2-panden met omschrijving

Koninginnebuurt partiële herziening 2014  
Redengevende omschrijving Orde-2 panden

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving
Dreef	22	<p>Villa uit 1879 naar ontwerp van A. van der Steur, die door latere verbouwingen sterk gewijzigd is. Oorspronkelijk kende de villa een duidelijker symmetrische opzet waarbij het rechter deel een verdieping hoger was opgetrokken. Door de toevoeging van een verdieping over de hele villa in 1962 en het koepeldak op de centrale entreepartij uit 1994 is het aanzien drastisch veranderd. In 1994 ontstond ook de moderne aanbouw aan de achterzijde.</p> <p>De situering van de villa is merkwaardig doordat de voorzijde gericht is naar de Dreef, maar tegelijkertijd is de villa zover van de Dreef verwijderd dat deze ook deel lijkt uit te maken van de Floraparkbebouwing.</p>
Fonteinlaan	7-9	<p>Grotendeels goed bewaarde, zeer brede villa uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw, architect A. de Maaker, in neo-rennaissance-stijl; twee bouwlagen met hoge gekikte kappen; geleed bouwvolumen met risaliserende midden- en eindpartijen; kozijnopeningen met ontlastingsbogen en siermetselwerk in het boogveld; risalieten gemarkeerd met pilasters in kunststeen met dito bekroning; dakkapellen bij het deel van no. 7 nog origineel.</p>
Florapark	9a	<p>In 1893-1894 als stal met koetshuis en koetsierswoning gebouwd bij de villa Florapark 9 uit 1890 van architect D.E.L. Arend, ingrijpend gewijzigd in 1991-1992 (dossier Floraplein 25F), waarbij de contouren van het oorspronkelijke bouwvolumen bewaard bleven, een deel in twee bouwlagen met een zadeldak en een deel in één bouwlaag met een zadeldak, maar waarbij de gevels gepleisterd werden en deels van nieuwe kozijnen voorzien.</p>
Hazepaterslaan	2-4	<p>Eén geheel met Wagenweg 25, vrij gaaf bewaard bouwblok van vier woonhuizen met winkel op de hoek van de Wagenweg, gebouwd in 1892, naar tekening van Verhagen en van 't Hout in eenvoudige neo-rennaissance-trant met speklagen en timpaanbekroning van de risaliserende entreepartijen met balkons op consoles boven de dubbele deuren; drie bouwlagen met zeer flauw, met dakpapier bekleed schilddak; hoekpand op de begane grond t.b.v. winkel gewijzigd; het bouwblok maakt deel uit van de gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan.</p>
Hazepaterslaan	6	<p>Vrij goed bewaard half vrijstaand herenhuis uit 1892, architect J. Leupen, van twee bouwlagen met kapverdieping met geknikt schilddak; voorgevel vier ramen breed traditioneel vormgegeven met kroonlijst met consoles, horizontale geleed met waterlijst en speklagen, schuifraamkozijnen met segmentboogvormige ontlastingsbogen; details in kunst- of natuursteen; van de dakkapel met gebogen timpaan zijn de klauwstukken verdwenen; het pand maakt deel uit van de gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan.</p>
Hazepaterslaan	8	<p>Goed bewaard vrijstaand herenhuis uit 1892, architect J.H.G. Droste, van</p>

		twee bouwlagen met kapverdieping met geknikt schilddak; voorgevel vier ramen breed traditioneel vormgegeven met kroonlijst, horizontaal geleed met waterlijst en speklagen, entreepartij risaliserend behandeld; schuifraamkozijnen, op de eerste verdieping met timpaanbekroning; details in kunst- of natuursteen; dakkapel met halfronde bekroning en klauwstukken; het pand maakt deel uit van de gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan.
Hazepaterslaan	10	Goed bewaard, half vrijstaand herenhuis uit ca. 1890 met neo-rennaissance-elementen; twee bouwlagen met kapverdieping in zadeldak met voorgeveldakschild; drie ramen brede, asymmetrisch behandelde voorgevel waarvan de rechter venster-as met de entree deur risaliserend werd behandeld; kozijnen met getoogde bovendorpels en schuiframen; dakkapel met klauwstukken en timpaan; kroonlijst met consoles en fries met componistennamen; details in kunst- of natuursteen zoals sluitstenen, waterlijsten en speklagen; het bouwblok maakt deel uit van de vrij gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan
Hazepaterslaan	12-14	Goed bewaard dubbel herenhuis uit 1894, naar ontwerp van M.A. Poel, in neorenaissance-stijl; drie bouwlagen met kapverdieping met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; gemetselde dakkapellen met trapgevel, horizontale en verticale geledingen met details in kunst- of natuursteen; het bouwblok maakt deel uit van de vrij gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan
Hazepaterslaan	16-18	Goed bewaard dubbel pand uit ca. 1890 in drie bouwlagen met geknikt zadeldak met voorgeveldakschild; zes ramen brede gevel waarvan de buitenste assen met de entree deuren risaliserend zijn behandeld en het middenkozijn van de beletage van een balkon en deuren zijn voorzien; lage benedenverdieping met hoog plint en pleisterwerk in blokverband, kozijnen met getoogde bovendorpel; overige kozijnen met gemetselde ontlastingsbogen; details in natuur- of kunststeen zoals sluitstenen, speklagen e.d.; kroonlijst met fries en consoles; dit dubbel pand maakt deel uit van de vrij gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan
Koninginneweg	2	Grotendeels gaaf bewaard gebleven, half vrijstaand herenhuis met mansardekap, uit 1870 op de hoek van het Tuinlaantje, uitgevoerd in eclectische trant met een in blokverband gepleisterde voorgevel en gevelopeningen met profiellijsten en sierkuiven, met een in Haarlem zelden toegepast overhuifd balkon met gietijzeren kolommen; bijzonder voorbeeld van de prestedelijke bebouwing van dit gebied; smal voortuintje met hekwerk.
Koninginneweg	4-6	Twee woonhuizen, deel uitmakend van een groep van drie, waarvan no. 4 veel elementen uit de bouwtijd heeft behouden, die bij no. 6 gewijzigd zijn; eenvoudige traditionele architectuur van ca. 1900, in twee bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild (bij no. 6 is de kap in 1959 veranderd in een dakopbouw); gevel met waterlijst en kroonlijst, T-ramen op de eerste verdieping en karakteristiek driedelig raamkozijn op de begane grond (bij no. 6 zijn deze kozijnen gewijzigd en/of gereconstrueerd); smal voortuintje met hekwerk.
Koningin Wilhelminalaan	4-6-8	Gaaf bewaard bouwblok van drie woonhuizen van twee bouwlagen met kroonlijst, schilddak en dakkapellen, uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw; elk pand met drie vensterassen, waarvan nr. 6 en 8 met houten balkon op consoles; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen en bijbehorende

		voordeuren met gietijzeren sierroosters.
Koningin Wilhelminalaan	12a	Sterk verbouwde, maar in contour karakteristieke villabebouwing met dubbele trapgevel, toren en hoog schilddak.
Koningin Wilhelminalaan	18	In hoofdopzet goed bewaard koetshuis in één bouwlaag met zadeldak (19 <sup>de</sup> eeuw); gevels gepleisterd (grijs geschilderd) met deels moderne kozijnen.
Raamsingel	8-10	Gaaf bewaarde, markant gesitueerde dubbele villa op de hoek van de Van Eedenstraat uit 1906, architect A. de Maaker, met rationele en zakelijke stijlkenmerken; bakstenen bouwvolumen in twee bouwlagen met kapverdieping onder schilddak met siertopgevels; traditionele houten raamkozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten en kleine lichtopeningen; driezijdige erkers over één en twee verdiepingen met stenen en één houten balkon; gootlijst op consoles; dakkapellen met timpaantje.
Raamsingel	12	Gaaf bewaarde, halfvrijstaande villa uit 1907, architect F.G.N. Haitsma Mulier, in traditioneel zakelijke trant; gevarieerde bouwmassa in twee bouwlagen, rode baksteen met sierstenen constructiedetails; traditionele houten kozijnen met roederamen in de bovenlichten; schilddak, goten op consoles.
Raamsingel	14	Vrij gaaf bewaard, half vrijstaand herenhuis uit 1907, architect Roelof Sminck Czn. in twee bouwlagen met kapverdieping achter voorgeveldakschild; in rode baksteen met kunststenen sluitstenen en spekbanden, driezijdige erker met balkon met houten hekwerk, portiekentree met rondboog; dakkapellen niet oorspronkelijk.
Raamsingel	16	Uit de rooilijn springend voorbeeld van de prestedelijke bebouwing uit de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met schilddak en middenplat; vijf vensterassen brede, symmetrische voorgevel met risaliserende middenpartij met omlijsting van de voordeur en verdiepingskozijn, dakkapel; hoekpilasters en kroonlijst.
Raamsingel	18-26	Bouwblok van 5 redelijk gaaf bewaarde boven- en benedenwoningen uit 1907, uitvoerder C. Grooten, in drie bouwlagen met plat dak en afwisselend klein sierdakschild, voorgevels afwisselend in rode en gele baksteen met uitgemetselde pilasters bij de dakrand met consoles; traditionele schuifraamkozijnen met deels roederamen in de bovenlichten; balkon met sierhekwerk op de eerste verdieping; oorspronkelijke entree-deuren; iets terugliggend gesitueerd in de gevelwand van de Raamsingel met voortuintjes.
Raamsingel	28	Woonhuis in twee bouwlagen met dwarskap, gevels zwart geolied metselwerk, kroonlijst, schuifraamkozijnen met op de verdieping T-ramen, entree-deur met omlijsting en bijzondere indeling van het bovenlicht, dakkapel met klauwstukken en timpaan; bijzonder als voorbeeld van de prestedelijke bebouwing van de Raamsingel uit de eerste helft van de 19 <sup>de</sup> eeuw.
Raamsingel	32a	Herenhuis met twee bouwlagen en kapverdieping met voorgeveldakschild en siertopgevel uit ca. 1910-1920 in traditioneel-zakelijke stijl; asymmetrische voorgevel met siertopgevel met vakwerk links en driezijdige erker over twee verdiepingen rechts; entree met luifel.
Raamsingel	34	Redelijk bewaard herenhuis uit ca. 1890 in twee bouwlagen met kapverdieping, drie ramen breed; bakstenen iets asymmetrische

		voorgevel met kozijnen met getoogde bovendorpel, waarvan de bovenlichten op de begane grond een bijzondere glas-in-lood indeling hebben; kroonlijst met consoles en fries, waterlijst ter hoogte van de onderdorpels van de verdiepingskozijnen; geknikt zadeldak met voorgeveldakschild met dakkapel met timpaan en hijsbalk, dakbedekking mastiek; met het aangrenzende no. 36 maakt dit pand deel uit van de prestedelijke bebouwing van de Raamsingel.
Raamsingel	36	Redelijk bewaard herenhuis met bijzondere afgeronde linkerhoek uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met een pannen gedekte mansardekap met voorgeveldakschild, waarin dakkapel met timpaan en hijsbalk; voorgevel in baksteen met details in kunst- of natuursteen, kroonlijst met fries en consoles; kozijnen met getoogde bovendorpels en gebogen kozijnen in de afgeronde hoek; portiekentree; met het aangrenzende no. 34 maakt dit pand deel uit van de prestedelijke bebouwing van de Raamsingel.
Raamsingel	38	Redelijk gaaf bewaard pand met boven- en benedenwoning, eind 19 <sup>de</sup> eeuw, met neo-rennaissance details; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; opvallende stenen dakkapel met bijzonder detaillering; portiekentree met gekoppelde entredeuren; voorbeeld van de overgang tussen de stedelijke en prestedelijke bebouwing aan de Raamsingel.
Raamsingel	40	Goed bewaard pand uit de 19 <sup>de</sup> of het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw met geknikte voorgevellijn; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; rood metselwerk met contrasterende waterlijsten, speklagen en sluitstenen; traditionele houten schuifraamkozijnen, links in gekoppelde vorm; rechts fraaie dakkapel met timpaan en klauwstukken; verdiepte ingangsportiek met voordeuren uit de bouwtijd; voorbeeld van de overgang tussen de stedelijke en prestedelijke bebouwing aan de Raamsingel.
Tuinlaantje	2g-h-i-j	Karakteristiek blok van arbeidershuisjes van één bouwlaag met zadeldak, vermoedelijk gebouwd in het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw, waarvan alleen bij 2i en 2j de min of meer oorspronkelijke gevelindeling bewaard bleef, wel met latere aanpassingen van dakkapellen, raamindelingen e.d.
Tuinlaantje	2	Deels gaaf bewaard pand, in 1904 gebouwd als werkplaats met bovenwoning naar de plannen van H. Schornagel, met ten opzichte van de oorspronkelijke situatie in 1959 sterk vergrootte bedrijfsdeuren; twee bouwlagen met kapverdieping met schilddak en siertopgeveltje; traditionele architectuur met houten kozijnen, bakstenen gevels met details in natuur- of kunststeen.
Tuinlaantje	4	Gaaf bewaard woonhuis (beneden- en bovenwoning) uit 1893 naar tekening van B. Hagen; traditionele architectuur met houten kozijnen, bakstenen gevels met details in natuur- of kunststeen; twee bouwlagen op souterrain en met kapverdieping met schilddak; kroonlijst en dakkapel met klauwstukken en timpaan; portiekentree met paneeldeuren; korfboogjes boven de kozijnen met keramische invulling.
Tuinlaantje	14-16-18	Redelijk gaaf bewaard blokje van boven- en benedenwoningen met pakhuisruimte uit 1894, architect S.J.W. Mons; eenvoudige, traditionele architectuur in twee bouwlagen met kapverdieping met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nrs. 14 en 16 met portiekentree, nr. 18 met pakhuisdeuren; nr. 18 met oorspronkelijke dakkapel met timpaan.



Wagenweg	1	Oorspronkelijk woonhuis gebouwd in 1897 naar ontwerp van de architect J.B. Lasschuit, in eclectische stijl met erker op de hoek overgaand in hoektoren met spits; sterk verbouwd in 1966-1967 waarbij siertopgevel verdween voor een zeer grote dakkapel en de begane grondverdieping werd gemoderniseerd met een grote winkelpui, die ook doorloopt bij het rechter buurpand.
Wagenweg	2-2A	Dubbel winkelwoonhuis in 1931 verbouwd in traditionele stijl met inmiddels verminkte winkelpui; 6 ramen breed pand, twee bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping.
Wagenweg	3-7	In 1892 als blok van drie woonhuizen gebouwd, architect S.J.W. Mons, twee bouwlagen met kapverdieping achter dakschild; enigszins geknikte gevellijn, de rooilijn volgend, 9 vensterassen breed, waarvan de buitenste risaliserend zijn behandeld, en oorspronkelijk bekroond waren met een rijke, inmiddels stek versoberde, dakkapellen; begane grondverdieping van nr. 7 met winkelpui uit 1928, bij nr. 3 en 5 sterk verbouwd in 1966-1967 met een grote winkelpui, die ook doorloopt bij het linker buurpand.
Wagenweg	4	Goed bewaard sober, groot woonhuis uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; 4 ramen breed pand, twee bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping achter schilddak; portiekentree.
Wagenweg	6	Ten dele goed bewaard herenhuis uit 1892, architect J. Kruseman, 4 ramen breed, twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping; bijzondere detaillering van spekblokken, profiellijsten e.d.; storende grove dakkapel uit 1930.
Wagenweg	9-11	In 1892 als blok van twee woonhuizen gebouwd, architect S.J.W. Mons, in hoogte aansluitend op nrs. 3-7; enigszins geknikte gevellijn, de rooilijn volgend, 2x 3 vensterassen breed, waarvan de centrale vensteras bij elk pand oorspronkelijk werd bekroond door een rijke dakkapel en op de verdieping een stenen, inmiddels verdwenen balkon; alleen nr. 9 behield een sterk versoberde dakkapel met de oorspronkelijke, flankerende kleine dakkapelletjes; opvallend plastisch behandelde gevel, waarbij de kozijnen op de verdieping met het direct omringende metselwerk in spaarvelden zijn geplaatst; beide panden op de begane grond sterk verbouwd met winkelpuien in 1950 en 1970.
Wagenweg	12	Statig herenhuis, vermoedelijk laatste kwart 19 <sup>de</sup> eeuw; 5 ramen breed, in het midden risaliserend behandeld met portiekentree, balkon (waarvan het hek is verdwenen), balkondeuren en rijke dakkapel; 2 bouwlagen met kroonlijst en dakverdieping.
Wagenweg	13r	In 1893 als woonhuis gebouwd, architect S.J.W. Mons; asymmetrische gevelindeling van 3 vensterassen waarbij de rechter as risaliserend is behandeld en oorspronkelijk bekroond werd met een rijke, inmiddels sterk versoberde, dakkapel; de kleine dakkapel hier links van is nog oorspronkelijk; kroonlijst als bij nrs. 3 t/m 11; begane grond hardhandig verbouwd met moderne winkelpui in 1967.
Wagenweg	13	Oorspronkelijk, gaaf woonhuis, ca. 1900, architectonisch aansluitend op de nrs. 3 t/m 13r; 2 vensterassen breed met toegang in de rechts ernaast gelegen poort; gesitueerd op bijzonder driehoekig perceel.
Wagenweg	15-17-19	In 1893 als blok van drie woonhuizen – 3x 3 vensterassen breed - gebouwd, architect S.J.W. Mons, waarvan nr. 17 risaliserend is behandeld; alleen nr. 19 behield de oorspronkelijke gevelindeling en nrs. 15 en 17 voorzien werden van een nieuwe winkelpui in 1955; de drie

		stenen dakkapellen verloren hun bekroning.
Wagenweg	16-18-20	Goed bewaard bouwblok van drie statige woonhuizen uit ca. 1893; 3x drie vensterassen breed waarvan de middelste risaliserend is behandeld, drie bouwlagen met rijke kroonlijst en kapverdieping met dakkapellen; begane grond met stucwerk in blokverband (bij nr. 20 ten dele donker geschilderd), waarin de nog gave entreeuren zijn opgenomen.
Wagenweg	21-23	Vrij gaaf bewaard blok van 2 woonhuizen in 1893 gebouwd, architect F.G.N. Haitsma Mulier, in neorenaissancestijl; 3 bouwlagen met kapverdieping; 4 vensterassen breed waarvan de buitenste risaliserend zijn behandeld en bekroond werden met een getrapte siertopgevel (de rechter top is verdwenen); vele bijzondere details zoals erkers, profiellijsten, siermetselwerk e.d.; dit pand vormt een bijzondere overgang naar de villabebouwing van het Florapark.
Wagenweg	22	In 1893 als woonhuis gebouwd pand met trapgevel, architect, S.J.W. Mons, in neorenaissancestijl; begane grondverdieping tot winkel verbouwd en verheeld met de aangrenzende panden in 1988.
Wagenweg	24	In 1893 als woonhuis gebouwd pand met schilddak en siertopgevel, architect S.J.W. Mons, met neorenaissance elementen; asymmetrische 3 vensters brede voorgevel waarvan het linker deel risaliserend is behandeld en bekroond met een siertopgevel, waarvan het bovenste deel de oorspronkelijke kleurstelling heeft verloren; begane grond verdieping verbouwd tot winkel en verheeld met aangrenzend pand in 1988.
Wagenweg	25	Architectonisch één geheel met Hazepaterslaan 2 t/m 6, zie aldaar
Wagenweg	26	Goed bewaard herenhuis uit 1896 op de hoek van de Iordensstraat, architect C.J. Cramer, in traditionele stijl; vier ramen brede gevel waarvan de entree-as risaliserend werd behandeld, entreeportiek, balkon en bekroning met rijke dakkapel; gevelmetselwerk op hardstenen plint met speklagen e.d.
Wagenweg	27	Eenvoudig winkelwoonhuis van 2 bouwlagen met zadeldak, uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw, 3 vensterassen breed; in 1911 van een nieuwe pui voorzien, architect J. Machielse, waarvan de hoofdelementen bewaard bleven.
Wagenweg	29	Eenvoudig winkelwoonhuis, oorspronkelijk woning en bovenwoning, in twee bouwlagen met zadeldak uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; aardige winkelpui uit 1913-1919; het gevelmetselwerk is hinderlijk wit geschilderd.
Wagenweg	31-35	In 1920 gebouwd sober bouwblok met winkel, smederij en bovenwoningen, architect, J.Ph. Peper; 3 bouwlagen hoog met plat dak; 6 vensterassen breed, waarvan de linkerhelft oorspronkelijk T-ramen had (vervangen door draaikiepramen); en de rechter helft raamkozijnen met grotendeels bewaard gebleven 6-ruits ramen; linker helft met de oorspronkelijke winkelpui uit 1920 en rechts de bedrijfsdeuren van de smederij; voorbeeld van de eerste schaalvergroting die de bebouwing van de Wagenweg onderging.
Wagenweg	30-32	Deels gaaf bewaard dubbel woonhuis uit 1898, (hier gebouwd werd op de plaats van een vroegere bollenschuur) afgeschuinde hoek op de hoek van de Iordensstraat; traditionele architectuur met door speklagen gekoppelde kozijnenreeksen; de begane grondverdieping van nr. 30 werd in verschillende fases gemoderniseerd voor de bedrijfsbestemming, het laatst in 1995.

Wagenweg	34	Goed bewaard, traditioneel woonhuis uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; 3 ramen breed, twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping; schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel, rollaag en sluitsteen.
Wagenweg	36-38	Redelijk bewaard dubbel bedrijfspan (oorspronkelijk koetshuis) met bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; 4 ramen breed, twee bouwlagen met kroonlijst en één brede mansardkap; begane grondverdieping in verschillende fasen verbouwd, het laatst in 1979, waarbij tevens het onderste deel van de gevel werd gepleisterd en geschilderd.
Wagenweg	40	Goed bewaard klassiek vormgegeven herenhuis uit 1891, 5 ramen breed waarbij de middelste as met de entree deur en balkon hoger werd opgetrokken in een stenen dakhuis bekroond met een timpaan, twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping; vrijstaande zijgevel gepleisterd en met blokverband op de hoek met de voorgevel.
Wagenweg	47	Grotendeels gaaf bewaarde villa uit 1910 van architect J.P.L. Petri jr. in tradioneel-zakelijke stijl; gevelmetselwerk in gele en rode baksteen met beschoot in geveltop, samengestelde kap met rode tuile du Nord-pannen, schuifvensters en stolpdeuren met glas-in-lood, overdekt entreeterras aan de voorzijde, in zijgevel jaartalgevelsteen; in 1980 verbouwd tot 4 appartementen met 4 kantoren.
Wagenweg	49	Goed bewaard vrijstaand herenhuis uit het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in traditioneel-zakelijke stijl in twee bouwlagen met kapverdieping achter dakschild; asymmetrische voorgevel waarvan het linkerdeel risaliserend met rondbogige entreepartij en bij de kap met siertopgevel; het rechterdeel met erker en balkon; metselwerk in rode verblendsteen; dakschilddaken met grijze shingles.
Wagenweg	51	Gebouwd als garage bij de villa Westerhoutpark 1a, in blokverband gepleisterd gebouw in twee bouwlagen met schilddak, zie verder bij Westerhoutpark 1a.
Wagenweg	52	Vrij gaaf herenhuis uit 1889, architect H.J. Geijl Jz., in neorenaissancestijl, twee bouwlagen en dakverdieping met afgeplat omlopend schilddak; karakteristieke asymmetrische gevelindeling met links ingangsportiek, balkon en dakkapel met klauwstukken en timpaan, uitgevoerd in bruinrode baksteen met natuursteendetails; het pand maakt deel uit van het waardevolle ensemble tegenover het Florapark.
Wagenweg	55-57-59	Ensemble van drie geschakelde herenhuizen in twee bouwlagen met gevarieerde kapverdieping, gedekt met rode tuile du nord; belangrijk als architectonische eenheid uit ca. 1907 in relatie tot de pleinbebouwing van Bos en Vaart.
Wagenweg	60	Vrij gaaf, hoog, groot herenhuis uit 1891, architect J.W.G. Droste, drie bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping; asymmetrische gevelindeling met rechts risaliet met rijk balkon, souterrainingang en bekroning met torenvormig schilddak (waarvan het oorspronkelijke hekwerk is verdwenen).
Wagenweg	63	Zeer gaaf bewaard gebleven villa "Cranenburgh" uit 1928-1929 van het architectenbureau H. Thunissen en J.H. Hendricks, m.m.v. J.Ph. Peper in traditioneel-functionalistische vormgeving, gebouwd op het terrein van de voormalige buitenplaats Spruitenbosch; bakstenen bouwmasa in blokvormen met halfronde erkers op vlindervormige plattegrond, deels in één, deels in twee bouwlagen, met gevarieerde gevelindelingen; tevens

		gaaf bewaard gebleven interieur; harmonische situering in de gelijktijdig door K.C. van Es ontworpen tuin.
Wagenweg	64	Gaaf bewaard gebleven villa uit 1911 van architect J.B. van Loghem in traditioneel-zakelijke stijl, met invloed van H.P. Berlage; opgezet in baksteen met natuursteendetails en rijkgelede ingangspartij; asymmetrische, gevarieerd ingedeelde voorgevel, trapsegzwijze opgezet vanwege een harmonieuze aansluiting op de buurpanden; het pand maakt deel uit van het waardevolle ensemble tegenover het Florapark.
Wagenweg	68-70	Dubbel woonhuis vermoedelijk laatste kwart 19 <sup>de</sup> eeuw, maar mogelijk met oudere kern, voorbeeld van de oudere bebouwing aan de Wagenweg op oudere rooilijn; twee bouwlagen met kroonlijst en afgeplat schilddak waar achter twee zadeldaken van verschillende breedte op aansluiten; in blokverband gepleisterde gevel boven in 1921 vernieuwde pui.
Wagenweg	72-74	In 1929 gebouwd als showroom met garage en twee bovenwoningen, architect A. de Maaker; sobere, zakelijke architectuur in drie bouwlagen met schilddak, met lagere aanbouw aan het begin van het Wilhelminapark; begane grondverdieping door witte beschildering, attentieband en nieuwe puien verknoeid.
Wagenweg	76-78	Alleen in hoofdvorm goed bewaarde bebouwing van twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping.
Wagenweg	80-82	Twee woonhuizen uit 1892 van twee bouwlagen met kroonlijst en mansardekap; beide panden kregen in 1927 een nieuwe winkelpui, nr. 80 tevens een erker op de verdieping.
Wagenweg	84	Goed bewaard woonhuis uit 1892, architect J. Wolbers, in Neorenaissancestijl met asymmetrische gevelindeling met rechts siertrapgeveltje.
Wagenweg	88	Curieus ingevulde gevel waarin de hoofdvorm van de oorspronkelijke architectuur van 1892, architect J. Wolbers, nog in contour aanwezig is.
Wagenweg	90 t/m 104	In hoofdopzet gaaf bewaard ensemble van 8 panden van elk drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping met dakschild voor een overigens plat dak en per pand één centrale dakkapel, uit 1892-1893, architect S.J.W. Mons; bij verschillende panden is de oorspronkelijke begane grondindeling verdwenen (nrs. 92, 94, 98, 102 en 104).
Westerhoutpark	1a	Opvallend royaal gesitueerde villa met garage (Wagenweg 51) uit 1921-1922 in traditionele stijl, architect J.W. van Sante jr.; twee bouwlagen met schilddak met groot overstek en klein middenplat; gepleisterde gevels met houten kozijnen met vast kalf, kleine roedeverdeling in de bovenlichten en buitenluiken voor de onderramen; symmetrisch opgezette gevels, met een balkon op consoles in het midden van de voorgevel en asymmetrisch geplaatste grote, aangebouwde erker met zadeldak; de moderne aanbouw aan de achtergevel is gerealiseerd in 1985; de tuin aan de voorzijde is geheel parkeerterrein geworden.
Westerhoutpark	1	Gaaf bewaarde symmetrisch opgezette villa uit 1914 met historiserende elementen; twee bouwlagen met schilddak en voorgevel met siertopgevels, driezijdige erkers, entree met luifel en hierboven als balkon behandeld terugspringend voorgeveldeel.
Westerhoutpark	2	Voormalig koetsierswoning gebouwd in 1906 in een sobere landhuisstijl. Gaaf bewaard gebleven. Uitgevoerd in baksteen. Twee lagen onder een ver overstekend dak.

Westerhoutpark	2a-b-c	Goed bewaard blok van 3 herenhuizen uit 1952 in traditioneel-zakelijke stijl; regelmatig opgezette bouwmassa van twee bouwlagen met zadeldak met eindschilden; rechthoekig erkers met siermetselwerk; dakkapellen met flauw driehoekige bekroning.
Westerhoutpark	4-6-8	Blok van drie woningen, ontworpen in 1905 door de architect J. van der Ban. Ze werden ontworpen in samenhang met de naastgelegen villa Boschkant Het is een symmetrisch maar heel schilderachtig geheel met een grote topgevel met wolfseind in het midden en twee kleinere topgevels aan weerszijden. Opvallend terugkerend elementen in de gevel zijn de natuurstenen hoekblokjes.
Westerhoutpark	9	Gaaf bewaard gebleven grote villa in 1910 gebouwd naar ontwerp van de architect J. van der Ban. Het werd gebouwd in opdracht van de douairiere Prins van Westdorpe geboren Labouchere. Twee lagen onder een overstekend fors tentdak In vergelijking met de door Van der Ban 3 jaar eerder ontworpen huizen aan de overzijde valt op dat deze villa minder schilderachtig en soberder is opgezet.
Westerhoutpark	11	Grote, gaaf bewaard gebleven villa ontworpen in 1910 door de architect A. de Maaker. Twee lagen onder een groot asymmetrisch schilddak. Aan de voorgevel twee topgeveltjes. Schilderachtig opgezet met diverse verspringende delen en verschillend materiaalgebruik.
Westerhoutpark	13-15-17-19	Twee dubbele villa's in 1911 ontworpen door A. de Maaker op waaivormige situatie; traditionele architectuur in twee bouwlagen met zolderverdieping achter voorgeveldakschild en siertopgevels met vakwerk; driezijdige erkers over één of twee verdiepingen en terugliggend deel van de voorgevel met verbijzondering van de entreedeuren met rondboogbovenlichten (nr. 13 en 15), glas-in-lood ramen en luifels; traditionele houten kozijnen met roederamen in de bovenlichten
Westerhoutpark	14	Villa, waarschijnlijk gebouwd tussen 1905 en 1910. Het pand werd in 1934 in gebruik genomen als kostschool voor vluchtelingen; het instituut Pollatz. Pas in 1996 werd het pand voor eerst noemenswaardig gewijzigd. Het werd opgedeeld in appartementen en aan de achterzijde verrees een nieuwe aanbouw over drie bouwlagen. De villa is schilderachtig opgezet met afwisselende gevels. Een gedeelte is uitgevoerd in stucwerk en een gedeelte in baksteen. Een samengestelde kap met overstek
Westerhoutpark	18-20	Goed bewaard gebleven dubbele villa met voorname uitstraling, gebouwd in 1911. Het pand bestaat uit drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Aan de voorzijde een driezijdige erker met daarboven een balkon en topgevel. Het pand is enige tijd samen met nr. 22 in gebruik geweest als verpleeghuis; huize Houtrust. Uit deze periode dateert ook de verbinding op de begane grond die nog aanwezig is. Ook aan de achterzijde een aantal eenlaags uitbreidingen
Westerhoutpark	21-23-25	Rij van drie woonhuizen , gebouwd in 1910, in de bouwaanvraag omschreven als het bouwen van twee villa's en een woonhuis. De panden bestaan uit drie lagen onder een plat dak met voor- en zijgeveldakschild

		<p>met een twee asymmetrische aankappingen. De asymmetrie, de in- en uitspringende delen en de houten topgevelinvulling geven het geheel een schilderachtige uitstraling.</p> <p>In 1939 werden de twee erkers doorgetrokken op de eerste verdieping. Tevens vonden een aantal andere kleine wijzigingen plaats.</p>
Westerhoutpark	22-24-26	<p>Rij van drie woonhuizen gebouwd in 1911 Naar ontwerp van de architect A. de Maaker. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. In hoofdopzet symmetrisch, met in het midden een rechthoekige erker met daarboven een balkon en een grote dakkapel met gebogen fronton (die inmiddels verdwenen is). Aan weerszijden een driekantige erker met daarboven een balkon en een topgevel met dakoverstek.</p>
Westerhoutpark	28-30	<p>Goed bewaard gebleven villa gebouwd in 1910 naar ontwerp van de architect A. de Maaker. Drie lagen onder een plak dak met voorgeveldakschild en markante asymmetrische aankapping.</p> <p>De voorgevel heeft twee topgeveltjes met kleine driezijdige erkers en op de begane grond twee grotere driezijdige erkers</p>
Westerhoutpark	29	<p>Villa gebouwd in 1908 naar ontwerp van de architect J. van den Ban. Twee lagen onder een schilddak. Uitgevoerd in een traditionele vormgeving.</p> <p>Opvallend is het feit dat de oorspronkelijke indeling een donkere kamer en een schilderkamer laat zien.</p>
Wilhelminapark	7	Zie Wagenweg 74



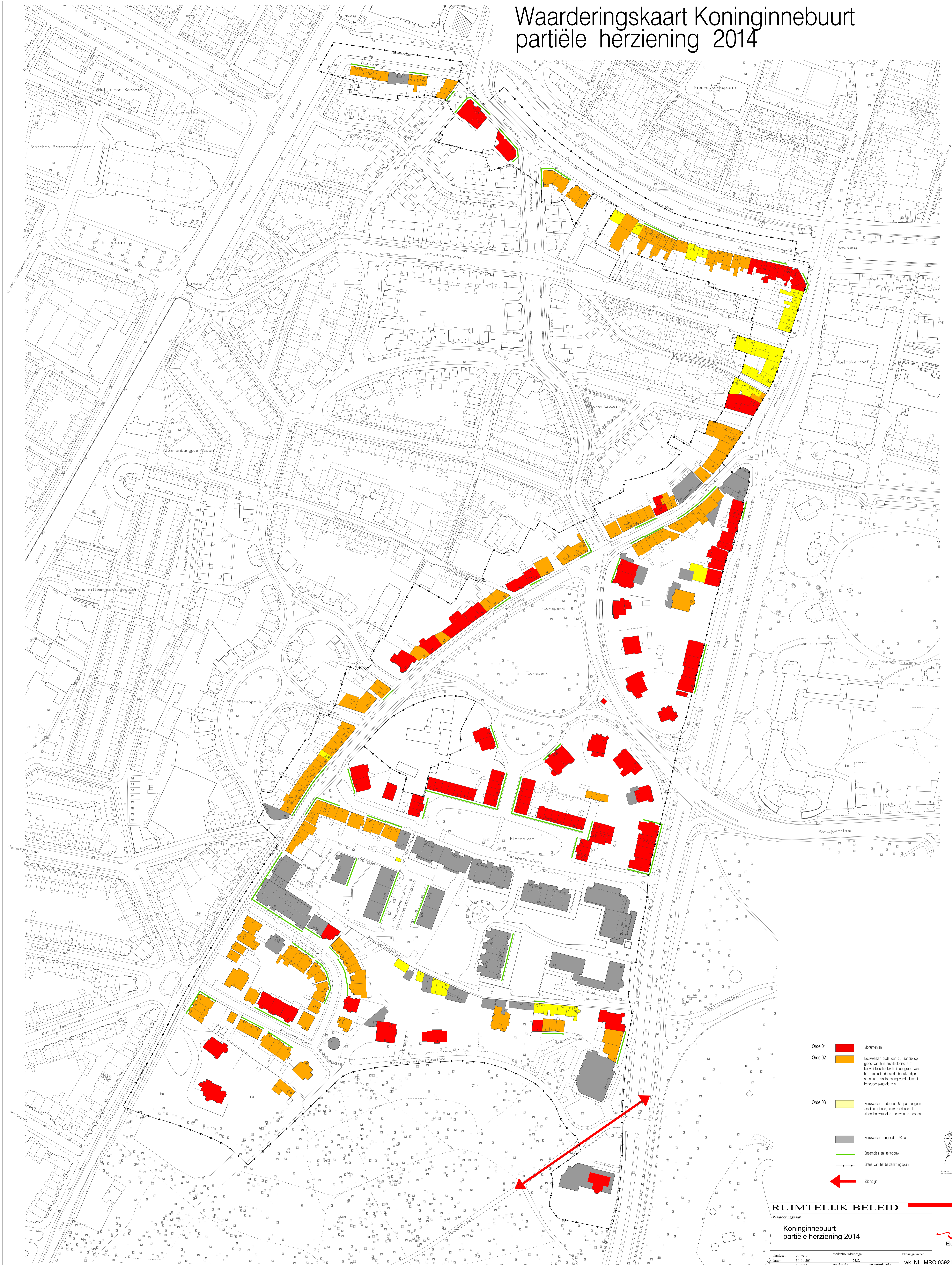




## **Bijlage 2 Waarderingskaart**



# Waarderingkaart Koninginnebuurt partiële herziening 2014



- Orde 01 ■ Monumenten
- Orde 02 ■ Bouwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische of bouhistorische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedelijke bouwstructuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn
- Orde 03 ■ Bouwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische, bouhistorische of stedelijke waarde hebben
- Bouwerken jonger dan 50 jaar
- Ensemble en seriebouw
- Grens van het bestemmingsplan
- ← Zichtlijn

**RUIMTELIJK BELEID**

Waarderingkaart:  
**Koninginnebuurt  
partiële herziening 2014**

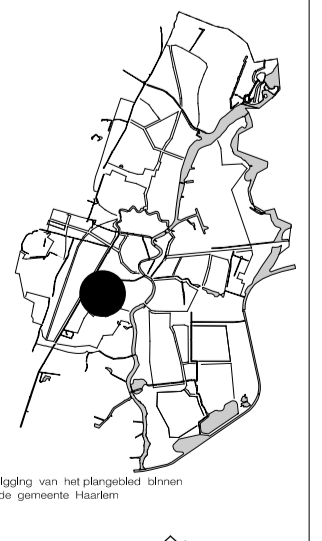
planfase: ontwerp  
datum: 2014-2014  
schaal: 1:1000  
formaat: mv

stedebouwkundige:  
M.Z.  
gevoelend:  
F.W.

gemeenteraad:  
R.v.D.

tekstnummer:  
wk\_NL.IMRO.0392.BP4120011

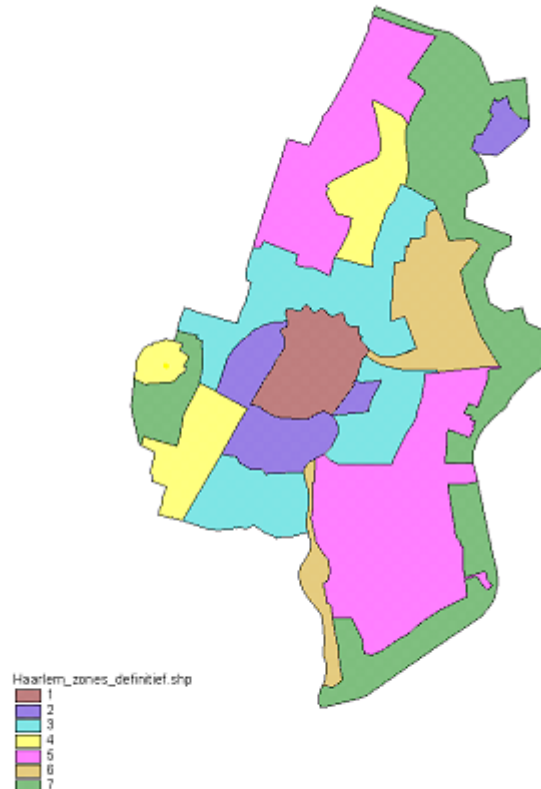
**Haarlem**





## Bijlage 3 Bodemonderzoek

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" is gelegen in de deelgebieden 1 en 2.



### Haarlemse bodemkwaliteitskaart

#### *Bodemkwaliteit van bestemmingsplangebied Koninginnebuurt*

De algemene bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functies in het bestemmingsplangebied. Plaatselijk zijn door historische activiteiten verontreinigingen ontstaan die een belemmering kunnen zijn voor de beoogde functies.

Voor grondverzet in de deelgebieden 1 en 2A moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grond afkomstig uit de toplaag van de deelgebieden 4A en 4B en uit de diepere bodemlaag van de deelgebieden 3, 4A en 4B kan zonder partijkeuring toegepast worden in de deelgebieden 1 en 2A. De grond

afkomstig uit de deelgebieden 2B en 5 heeft een partijkeuring nodig voordat toepassing plaatsvindt.

*Specifieke gegevens van de bodemkwaliteit van het plangebied*

In het plangebied zijn op diverse locaties als gevolg van bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen aangetoond. Van de volgende locaties is bekend dat een ernstige verontreiniging in de bodem aanwezig is. Per locatie is de soort verontreiniging weergegeven en wat de status is:

- Lorentzplein; verontreiniging strekt zich uit tot langs de Raamsingel en Wijde Geldeloze pad; verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Verontreiniging is ernstig en urgent. Een saneringsonderzoek is de eerstvolgende stap.
- Houtplein 20; verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Oorzaak is niet duidelijk. Een nader onderzoek zal hierover en over de omvang van de verontreiniging duidelijkheid moeten geven. Vooralsnog lijkt geen verband te bestaan met de verontreiniging van Lorentzplein.
- Wagenweg 72; verontreiniging met olie in grond en grondwater, een nader onderzoek moet uitgevoerd worden naar de omvang van de verontreiniging.
- Floraplein 25 A/B; verontreiniging met olie in grond en grondwater. Een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

## **Bijlage 4 Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening**





## Bijlage 4

## Reacties op conceptontwerpbestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening met gemeentelijke reactie (samengevat)

Indiener	Reactie	Reactie gemeente
1. Hoogheemraadschap van Rijnland	De bestemmingszone aan weerszijden van de watergang moet niet 2,5 meter zijn maar 5 meter. Verzocht wordt dit in voorliggend plan aan te passen in de toelichting. In de toelichting wordt ingegaan op de compensatieverplichting .Geadviseerd wordt om deze subbestemming ook op te nemen voor de bestemming Tuin-1 (art. 12), om zodoende ook binnen deze bestemming voldoende flexibiliteit te hebben.	De toelichting en de regels zijn naar aanleiding van deze reactie aangepast
2. Provincie Noord-Holland	Het Bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening 2014 (concept) geeft geen aanleiding tot opmerkingen.	--
3. VAC Haarlem	Punt van aandacht zijn de witte vlekken, die later worden uitgewerkt.  Over invullingen van bestemmingen pleit VAC Haarlem voor een optimale gebruikskwaliteit van de woningen en woonomgeving, waarbij veiligheid, toegankelijkheid, en bruikbaarheid gegarandeerd zijn. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen aantrekkende verkeersstromen</li> <li>• Geen overlastgevende bedrijfsuitoefening</li> <li>• Diversiteit in functies kan buurt verlevendigen</li> <li>• Behoud van het groen voor recreatie en</li> </ul>	In het gebied ligt een vlek te weten de locatie Bos en Vaartschool waarvoor recent een apart bestemmingsplan is vastgesteld.  - in het gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande en vergunde situaties zijn in het plan verwerkt.

		<p>spelen</p> <p>Een paar punten vragen wel aandacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Percelen aangeduid met C2 (Centrum -2) is bestemming niet geheel duidelijk.</li> <li>-Het huidige parkeerterreintje tussen Tempelierstraat en Raamgracht naast HKB gebouw staat nog als Verkeer aangeduid, terwijl er bouwplannen in ontwikkeling zijn.</li> <li>-Aanduiding Horeca is op de verbeeldingskaart niet in kleur rood aangegeven.</li> <li>-Huidige braakliggend terreintje aan de Wagenweg tussen Olieslagerslaan en Iordensstraat heeft G4 bestemming. Valt daar hotel accommodatie onder?</li> <li>-Pand hoek Meester Lottelaan/Dreef krijgt andere bestemming (verzorgingshuis?) niet op kaart aangegeven.</li> <li>-Smederij Felix heeft bestemming maatschappelijk M. Klopt dat?</li> <li>-Grote panden aan o.a. Wagenweg en Hazepaterslaan met alleen woonbestemming (W) ook geschikt maken voor meergezinshuizen en/of bedrijf aan huis e.d.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In de regels is opgenomen wat er is toegestaan binnen de C-2 bestemming.</li> <li>- deze locatie maakt geen deel meer uit van het ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>- de bestemming Horeca is in rood aangegeven conform de eisen uit het SVBP 2012. Aanduidingen worden met letters en een begrenzing aangegeven.</li> <li>- Er zijn geen plannen bekend met betrekking tot deze locatie. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom alsnog de bestaande situatie opgenomen. De locatie heeft de T1 bestemming gekregen.</li> <li>- de zorgwoningen aan de Meester Lottelaan hoek Fonteinlaan zijn met de aanduiding "zw" op de verbeelding opgenomen.</li> <li>- Smederij Felix aan de Wagenweg 31-35 heeft de GD2 bestemming.</li> <li>- Een aantal grote panden heeft in dit bestemmingsplan de Gemengde bestemming gekregen, waar naast wonen onder meer ook kantoren zijn toegestaan. Aan huis verbonden beroepen, gastouderschap en bed&amp;breakfast zijn onder meer in de woonbestemming onder voorwaarden toegestaan.</li> </ul>
--	--	---	---

4. Stichting Belangenbehartiging Wijkraad Welgelegen	1	<p>De reactie is gericht op de locatie Tempelierstraat/Raamsingel (voormalig Aldi met omgeving). Het gebouw is volgens indiener zeer bijzonder moet een monumentenstatus of orde-2 aanduiding krijgen.</p>	<p>Deze locatie maakte onderdeel uit van het conceptbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de reacties op het conceptplan is nogmaals naar deze locatie gekeken en is onderzocht wat de meest zorgvuldige aanpak is. Opnemen conform de bestaande situatie (zoals in het concept) is niet de juiste aanpak onder meer omdat nader onderzoek ontbreekt. Wachten op een meer concreet plan voor deze locatie is ook geen optie omdat daardoor het grote bestemmingsplan verder wordt vertraagd.</p>
--	---	--	--

			Besloten is daarom deze locatie alsnog uit dit bestemmingsplan te halen. De gewenste ontwikkeling zal met een apart bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.
	2	Plankaart is niet goed leesbaar.	De digitale versie van de verbeelding is uitgangspunt. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten alle bestemmingsplannen digitaal worden vervaardigd en digitaal beschikbaar gesteld worden. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de verplichte standaardisatie volgens het SVBP2012. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform deze standaard. De digitale verbeelding wordt zowel in ontwerp als bij vaststelling op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> gepubliceerd.
	3	Paragraaf 2.2: aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht is niet opgenomen.	Tekst is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
	4	paragraaf 2.3.1 het gaat niet alleen om fietsroutes... Er zijn ook wijkontsluitingswegen voor snelverkeer. Die horen ook bij de infrastructuur	Tekst is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
	5	paragraaf 2.3: de vermelding van typische bouwhoogte of bouwlagen ontbreekt	In paragraaf 2.3 wordt de bebouwingsstructuur beschreven.
	6	paragraaf 2.4: bij de functionele structuur ontbreekt het Park als functie (voor de bewoners van de stad)	Tekst is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
	7	paragraaf 2.4.4: ideële bedrijven zijn een contradictio in terminis, Gaat het om creatieve bedrijven of om ideële organisaties?	Tekst is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
	8	paragraaf 4.8: de genoemde experimentele architectuur aan de Tempeliersstraat (was Wollana e.a.) bestaat al lang niet meer. Hier heeft een nieuwe invulling plaatsgevonden.	Tekst is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
	9	paragraaf 6.2.2.1: de functie parkeren wordt niet genoemd onder artikel 15 Verkeer. Daarnaast moet bij toekomstige ontwikkelingen ook de parkeerbehoefte worden betrokken	Op grond van artikel 14 van de regels zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Toelichting is aangepast.
	10	Een zorgvuldige omschrijving van het beschermd stadsgezicht in relatie tot de ordes ontbreekt. Het is	Dit aspect komt onder meer aan de orde in hoofdstuk 6 van de Toelichting, bij artikel 19 van de regels en bij de paragraaf Hoofdopzet waarderingskaart.

		onduidelijk en incompleet wat de specifieke voorwaarden zijn voor elke orde. Dit artikel heeft een aanpassing per orde.	
	11	Raamsingel 16a/c. Het bijna goedgekeurde nieuwbouwplan is niet meer aan de orde. De waardering klopt niet.	Tekst is aangepast.
	12	De waardering van het HKB-gebouw aan de Tempeliersstraat 35 ontbreekt. Het is onduidelijk waarom dit het enige gebouw is dat niet is gewaardeerd.	Zie reactie onder 4. 1
	13	De Stichting ziet graag de beoordelingscriteria, zoals vermeld op pag. 24 ihkv de ontwikkeling van het Alditerrein.	De ontwikkeling van het Alditerrein maakt geen deel meer uit van dit bestemmingsplan.
	14	Aanbevelingen: - een uitgebreidere beschrijving van een van de doelen van het bestemmingsplan, namelijk de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht in de wijken Koninginnebuurt en Welgelegen, zeker gezien in het licht van de vernietiging door de raad van state - het HKB gebouw (Dop, volgens regels Nieuwe Haagse school) moet opgenomen worden in de lijst van gemeentelijke monumenten, net als de woningen aan de Delftlaan 39 t/m 61 ea.	De beschermende werking van dit bestemmingsplan voor onder meer het beschermd stadsgezicht is terug te vinden in de beschrijvingen in zowel de toelichting als ook in de regels bij artikel 19.  Het al dan niet toekennen van de monumentenstatus is geen aspect dat het bestemmingsplan regelt.
	15	Een schriftelijke onderbouwing bij het eventuele afwijzen van opmerkingen en/of aanbevelingen. Tekstuele opmerkingen wil de stichting in een persoonlijk gesprek toelichten.	Zie de gemeentelijke reacties in dit overzicht. Voor een gesprek over tekstuele opmerkingen op dit ontwerpbestemmingsplan bestaat uiteraard de bereidheid.
	16	Wat betekent consoliderend als je toch makkelijk af kan wijken (zoals bij cultureel centrum Hart)	Afwijken van een bestemmingsplan kan alleen met een aparte procedure waartegen altijd bezwaar/beroep open staat. In principe wordt er van een nieuw bestemmingsplan niet afgeweken, met uitzondering van die gevallen die reeds in de toelichting van het bestemmingsplan zijn aangekondigd.
	17	Waarom duurt de mediation mbt het servituut zo lang?	De mediation is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
	18	Bij eventueel te maken	Voor het in beroep gaan moet griffiegeld worden

		proceskosten in een latere fase verzoekt de Stichting daarvan te worden gevrijwaard.	betaald, in dit geval aan de Raad van State. De gemeente staat hier buiten.
5. bewoner Raamsingel 14	1	Reageert op de mogelijke toekomstige ontwikkeling aan de Tempelierstraat/Raamsingel.	Zie reacties bij indiener 4.
	2	Verzocht wordt een strook van 2 meter te verkopen aan indiener, zodat hij zekerheid krijgt dat er niet gebouwd gaat worden.	De verkoop van gronden is geen aspect dat een bestemmingsplan regelt. Het verzoek wordt doorgegeven.
6. Diverse omwonenden Aldi-parkeerterrein Raamsingel 10, 12, 14, 16 en van Eedenstraat 5	1	Reageert op de mogelijke toekomstige ontwikkeling aan de Tempelierstraat/Raamsingel (voormalige Aldi)	Zie reactie bij indiener 4.
	2	Panden: Raamsingel 18, en 16 A/C, de panden links en rechts van dansschool Schröder. Deze zijn als orde-3 aangegeven. Gezien symmetrie, architectuur, beeldbepalend karakter wordt gevraagd deze op te waarderen tot orde-2.	Raamsingel 16 (dansschool Schröder) betreft een 19 <sup>de</sup> -eeuwse lijstgevel die vanwege de kenmerkende, gave architectuur en bouwmassa in aanmerking is gekomen voor de Orde 2 waardering. Beide buurpanden (Raamsingel 18 en 16A/C) zijn in 1931 in één ontwerp tegen nummer 16 gebouwd. De twee huizen hebben door de gelijktijdige bouw een relatie met elkaar in architectuur. Die is sober en zonder noemenswaardige kwaliteiten. Een architectonische relatie met Raamsingel 16 is er niet. Er is geen sprake van een ensemble. Verder detoneren beide gebouwen met de dansschool door hun bouwmassa met hogere zadeldaken en verschil in breedte: nr. 18 telt drie vensters en nr. 16A/C vier. Hierdoor wordt de symmetrie van de 19 <sup>de</sup> -eeuwse gevel juist verzwakt. De geringe architectonische kwaliteiten en de detonerende volumes ten opzichte van de dansschool zijn reden om beide huizen een orde 3 waardering te geven.
	3	Tekst in bijlage 1 klopt niet: spreekt van " bijna goedgekeurd nieuwbouwplan" . Is waarschijnlijk onzorgvuldig overgenomen uit eerder bestemmingsplan	De tekst is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
	4	Het bevreemd indieners dat een gebouw jonger dan 50 jaar geen beschermende waarde toegekend kan worden. Orde 2 en 3 geldt alleen voor gebouwen van voor 1963. Het is goed voor te stellen dat er jonge karakteristieke beeldbepalende gebouwen	Panden jonger dan 50 jaar zijn niet "waardeloos", maar net als bij het aanwijzen van monumenten kan het beter zijn om een kritische afstand in tijd te hebben om de waarde goed te kunnen beoordelen. De panden zullen wanneer ze ouder zijn dan 50 jaar vanzelf gewaardeerd worden.

		zijn die met zou willen beschermen; met het instellen van een orde 4 kan dit worden ondervangen.	
	5	In regel 1.67 (P.121) staat duidelijk aangegeven waaraan voldaan moeten worden voor een orde-1 pand, echter voor regel 1.68 en 1.69 voor orde 2 en 3 panden is dit heel subjectief. Wie/wat bepaalt de architectonische kwaliteit, en of een toonaangevend element behoudens waardig is? Verzocht wordt om duidelijker gedefinieerde regels	De architectonische kwaliteit wordt bepaald door de architectuur- en bouwhistorische deskundigen van de gemeente.
	6.	Waarom wordt voor de locatie Tempelierstraat/Raamsingel (voormalige Aldi) geen Uitwerkingsgebied/uitwerking splicht met regels. Of wordt de buurt geconfronteerd met een vaststaand plan.	Een uitwerkingsplicht opnemen kan alleen als onder meer de bouwmassa/bouwhoogtes en de gewenste functies etc. bekend zijn. Dat is niet het geval. Zie verder reactie bij indiener 4.
	7.	Paragraaf 1.4: opsomming redenen voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Is het beschermend van het stadsgezicht niet het hoofddoel, welke gerealiseerd wordt door doel 1, het opstellen van een juridisch kader	Het bestemmingsplan is een middel om het beschermd stadsgezicht te beschermen.
	8.	Monumentale bomen: waarom zijn sommige bomen niet aangemerkt als C-boom	Het al dan niet monumentaal verklaren van bomen is geen aspect dat het bestemmingsplan beoogt te regelen. Deze opmerking is doorgegeven aan de betreffende afdeling.
	9.	pagina 45: in overzicht te beschermende waarden" de min of meer experimentele architectuur van het winkelcentrum uit 1932 aan de Tempeliersstraat" . De stroperigheid van de besluitvorming heeft ervoor gezorgd dat dit winkelcentrum niet is weten te behouden. Het winkelcentrum is er al enige jaren niet meer en vervangen door de nieuwbouw de Blauwe tram. Deze passage kan worden geschrapt.	De tekst is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
	10	Wat is de status van de anterieure overeenkomst die indertijd gesloten is met HBB? Is deze ontbonden nu Kenamju elders in de stad is	Dit is geen aspect dat het bestemmingsplan regelt.

		ondergebracht	
	11	Servituut: waarom duurt de mediation zo lang	De mediation is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
	12	Wij verwachten dat u respectvol met onze vragen en aanbevelingen omgaat en deze niet, zoals in het verleden is gebeurd zonder argumenten terzijde schuift	Zie de beantwoording.
7. bewoner Raamsingel 10	1	De horeca-aanduiding ontbreekt op het perceel Raamsingel 16/Tempeliersstraat 37	Verbeelding is aangepast.
	2	Hij gaat er van uit dat op het ontwerpbestemmingsplan ook weer zienswijzen en opmerkingen gemaakt kunnen worden.	De officiële procedure van een bestemmingsplan start op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan zienswijzen indienen tegen een ontwerpbestemmingsplan.
8. bewoner Floraplein 3	1	Omdat er ontwikkelingen in het plan zitten moet er een kennisgeving van het voornemen opstellen bestemmingsplan worden gepubliceerd. Nu is slechts een beperkt gezelschap geïnformeerd. Strookt niet met voorgestane beleid actieve participatie	Op 28 november 2013 is een kennisgeving gepubliceerd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
	2	Verzuimd is alle benodigde onderzoeken te doen voor het conceptontwerpbestemmingsplan. (Akoestisch, verkeer/cultuur-historisch/ecologisch/etc onderzoek, die uit hoofde van een goede ruimtelijke ordening nodig zijn. Strijd met zorgvuldigheid.	Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan. Alle aspecten die noodzakelijk zijn voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn daarin behandeld en beschreven.
	3	Na 1 week is een nieuwe plankaart gestuurd met alleen het relevante deel van het bestemmingsplan. Niet duidelijk is of er meer wijzigingen zijn doorgevoerd.	Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
	4	Indiener is van mening dat de kwaliteit van het conceptontwerp onvoldoende is om voor te leggen aan de wettelijke overlegpartners; de reactietermijn is kort; uitsluitend per mail; geen overleg	Het conceptontwerpplan wordt toegestuurd naar de externe partners, zodat deze kunnen nagaan of hun belangen niet in het geding zijn. Na de conceptfase vindt verdere verfijning van het plan plaats, mede op basis van de ontvangen in- en externe reacties. Het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt is daar het resultaat van.
	5	Het plan wemelt weer van de foute goothoogtes; het is	De goothoogtes van de bebouwing in dit plan zijn onderzocht en vastgelegd op de verbeelding. Mocht

		<p>totaal onduidelijk welke waarden van het beschermd stadsgezicht nu precies hoe beschermd worden (en die waarden zijn voor de aanwijzing 1990 weer anders dan de waarden van de aanwijzing 2011); groene karakter mag ongelimiteerd worden verpest door vrijwel overal parkeren toe te staan conform de planregels of door een wijzigingsbevoegdheid. Ook worden dakkapellen, afwijkende dakvormen en dakterrassen zijn toegestaan. Waarom worden hoogtes van goten, nokken en torentjes en de dakvormen niet vastgelegd zodat bij brand/verloren gaan van het pand duidelijk is wat is toegestaan.</p>	<p>indiener – ondanks de zorgvuldige voorbereiding van dit plan – van mening zijn dat er foute goothoogtes op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staan dan vernemen wij graag de exacte locaties.</p> <p>-De wijze van bescherming van het beschermd stadsgezicht: korthedshalve wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken in de toelichting en naar de vertaling daarvan in de regels.</p> <p>- uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande en vergunde situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het wegbestemmen van toegestane functies is niet aan de orde. De gehanteerde bestemmingsplansystematiek is extern juridisch getoetst en is toegepast in de recente bestemmingsplannen voor het beschermd stadsgezicht.</p>
	6	<p>Hoe wordt de beeldbepalende rooilijn (aanwijzing 2011) van het HKB-gebouw beschermd. Of is dat gebouw hetzelfde lot beschoren als het te beschermen winkelcentrum uit 1932 dat al plaats heeft moeten maken voor een appartementencomplex. Waarom staat het HKB-gebouw niet op de waarderingskaart.</p>	<p>De locatie Tempelierstraat/Raamsingel maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van deze locatie wordt een aparte ruimtelijke procedure gevolgd.</p>
	7	<p>Moeten alle historische hekwerken in de voorgevelrooilijn nu worden afgebroken omdat ze te hoog zijn?</p>	<p>De hekwerken staan legaal en mogen blijven staan.</p>
	8	<p>- beschermingswaardige bomen opnemen op de verbeelding.</p> <p>- temeer daar ineens een aanlegvergunningverplichting voor "opgaande gewassen die hoger dan 9 meter kunnen worden" heeft toegevoegd, moet u inventariseren welke gewassen er nu al onvergund staan en deze al dan niet positief bestemmen.</p>	<p>- monumentale bomen worden via andere wegen beschermd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.3.9 van de toelichting.</p> <p>- de aanlegvergunningvereiste waar indiener op doelt geldt alleen ter plaatse van zichtlijn bij de Fonteinlaan. Dit betreft met name de verkeersbestemming en een heel klein stukje groenbestemming. Hier bevinden zich geen monumentale bomen.</p>
	9	<p>Er wordt totaal geen invulling gegeven aan het milieuzoneringsbeleid. Onbegrijpelijk dat dit RO-instrument niet door de</p>	<p>Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande en vergunde situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Er is onderzoek gedaan naar de vergunde en/of bestaande bedrijven in het plangebied. Deze zijn binnen enkele gemengde</p>



		<p>gemeenteraad is vastgesteld. Er is geen enkel onderzoek gedaan naar de aanwezige bedrijven of instellingen die hinder kunnen veroorzaken (waardoor positieve bestemming van enkele bedrijven totaal ongemotiveerd is), er is geen bedrijvenlijst voor het plangebied (waaruit had gebleken dat Auto d'Ello aan het Floraplein er helemaal niet meer is) en er is nergens gemotiveerd waarom van richtafstanden uit de VNG publicatie kan worden afgeweken. Er staat in de bijlage weer een obligaat bedrijvenlijstje, waarmee overal houtzagerijen, metaalverwerkingsbedrijven of vuurwerkopslagplaatsen kunnen worden gevestigd. Hier nog een hoop werk te doen.</p>	<p>bestemmingen toegestaan, onder meer met een aanduiding op de verbeelding. De garage aan het Floraplein waar indiener op doelt is weliswaar van naam verandert maar is nog steeds een garage en als zodanig bestemd. Korthedshalve wordt verder verwezen naar hoofdstuk 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
	10	<p>Door geen akoestisch onderzoek te doen terwijl de geluidkaarten uit 2011 al overduidelijk maken dat het gebied vele plaatsen kent waar geluidoverlast vanwege wegverkeer de normen overschrijdt, is volkomen ongemotiveerd lukraak overal wonen toegestaan, terwijl een goed woonklimaat in het geheel niet kan worden gegarandeerd. Het is maar de vraag of u het met het vaststellen van hogere waarden kunt redden in dit plan.</p>	<p>Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
	11	<p>Onbegrijpelijk waarom wonen slechts voor 1 huishouden wordt toegestaan. Bestaande kamerbewoning mag nu ineens niet meer?</p>	<p>Het onbepert mogelijk maken van kamerverhuur binnen bestemming 'Wonen' is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>
	12	<p>Lees ik goed dat u dansschool Schroder door een ontbrekende aanduiding heeft wegbestemd?</p>	<p>Dit is hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
	13	<p>Het is volkomen onduidelijk of er nu een hotel in het plangebied komt of niet. Er wordt melding van een hotelbeleid gemaakt, maar het</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van reacties op het conceptplan op de locatie Fonteinlaan een hotelaanduiding opgenomen.</p>

		bestemmingsplan staat vestiging van enig hotel in de weg.	
	14	Indiener is panden tegengekomen die anders zijn bestemd dan in het vernietigde plan.	Na de vernietiging van het vorige bestemmingsplan is besloten een geheel nieuw, in hoofdzaak consoliderend, plan op te stellen voor dit gebied. Het plan wordt opgesteld volgens de nieuwe (digitale) bestemmingsplansystematiek die inmiddels bij een aantal bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht is toegepast. De vergunde situatie en het bestaande gebruik is daarbij leidend.
	15	Indiener verwacht een nieuwe participatieronde als op basis van een aangepast concept-ontwerpbestemmingsplan	Het plan is consoliderend van aard. Een aparte participatieronde wordt niet georganiseerd. Er kunnen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.
9. C.J.Koenen, Wieringa Advocaten, namens cliënten	1	<p>- <u>Fonteinlaan 5</u>: in concept GD5. Cliënte wil het bestaande gebouw in hoogte uitbreiden en transformeren naar hotel. Bij de reactie zit een bijlage met daarin de planontwikkeling. Verzocht wordt op de verbeelding de bouwhoogte aan te passen en een hotelbestemming op te nemen.</p> <p>- Gevraagd wordt de mogelijkheden die in het vernietigde plan op deze bestemming waren opgenomen ook hier op te nemen. Binnen deze bestemming waren toegestaan de functies wonen, kantoor, praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen en erven, bijbehorende voorzieningen. Verzocht wordt deze functies wederom op te nemen. Cliënte beroept zich daarbij er op dat als het vorige bestemmingsplan door een procedurefout van de gemeente niet vernietigd was geworden, dat deze functies dan onherroepelijk waren toegestaan.</p>	<p>- Binnen de GD5 is alsnog een aanduiding "hotel" opgenomen. Meer bouwhoogte is niet opgenomen omdat daarvoor een onderbouwing ontbreekt daarvoor. In de toelichting (5.3) wordt ingegaan op de hotelontwikkeling.</p> <p>- Na de vernietiging van het vorige bestemmingsplan is besloten een geheel nieuw, in hoofdzaak consoliderend, plan op te stellen voor dit gebied. Het plan is opgesteld volgens de nieuwe (digitale) bestemmingsplansystematiek die inmiddels bij een aantal bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht is toegepast. De vergunde situatie en het bestaande gebruik is daarbij leidend. Er wordt naast de (bestaande) woonfunctie gewerkt met bredere bestemmingen (Gemengd of Centrum), waarbinnen diverse functies uitgewisseld kunnen worden. Dit komt de levendigheid van de stad ten goede en sluit aan op de wens van de gemeenteraad om meer flexibel te bestemmen. Voor toestaan van nieuwe geluidgevoelige functies, zoals de woonfunctie, op plekken waar deze nu niet zit of mag zitten, is niet mogelijk aangezien nader onderzoek ontbreekt.</p>
	2	- <u>Dreef 24-30</u> : in concept GD4. De bestemmingsomschrijving is onduidelijk. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving te verduidelijken door de	<p>- artikel 7 is verduidelijkt.</p> <p>- zie reactie hierboven onder 9. 1.</p>

		<p>functies dienstverlening, kantoor, e.d. apart te benoemen.</p> <p>- Verzocht wordt de verworven functies van de bestemming Gemengd-5 die in het vorige plan werden toegestaan, ook hier weer op te nemen (zie onder 1)</p>	
	3	<p>- Het zijperceel Dreef 24 wordt bestemd voor Tuin-1 waar geen verhardingen zijn toegestaan. Dit zijperceel vormt de toegang voor het parkeren op het achter terrein dat reeds van oudsher plaatsheeft. De bestemming Tuin-1 is voor dit perceel derhalve geen afdoende regeling.</p> <p>- de bestemmingsgrens Tuin-1 is niet de kadastrale eigendomsgrens. De eigendom van cliënte wordt zo ruimtelijk bij het erf van Dreef 22 getrokken, hetgeen voor haar ongewenst is. Zij verzoekt het college deze grens aan te passen.</p>	<p>De bestemming T1 is aangepast.</p> <p>Bestemmingsgrenzen lopen in sommige gevallen niet gelijk met de kadastrale grenzen. De hier opgenomen T1 bestemming geldt voor het hele gebied.</p>
	4	<p>Het monumentale bijgebouw, zijnde een garage, op het zijperceel bij Dreef 30 wordt met de bestemming Tuin-2 niet positief bestemd. Het oppervlak bedraagt circa 45 m<sup>2</sup>, terwijl de bouwregels slechts 40 m<sup>2</sup> toestaan. Het gaat om een monumentaal gebouw dat integraal onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.</p>	<p>De verbeelding is aangepast.</p>
	5	<p><u>Dreef 32 – 36</u> : concept GD-4. Ook wordt verzocht de functies toe te staan die op grond van de bestemming Gemengd-5 op grond van het vorige plan waren toegestaan.</p>	<p>Zie reactie onder 9.1.</p>
	6	<p><u>Florapark 4 en 7</u> : concept Gd-4, en ook hier wordt verzocht de functies toe te staan die op grond van de bestemming Gemengd-5 op grond van het vorige plan waren toegestaan.</p> <p>- Op het achtererf bij Florapark</p>	<p>Zie reactie onder 9.1.</p> <p>Op basis van onze gegevens is deze garage kleiner dan 40 m<sup>2</sup>.</p>

		4 bevindt zich een garage. Het oppervlak daarvan bedraagt circa 60 m <sup>2</sup> , terwijl de bouwregels slechts 40 m <sup>2</sup> toestaan. De regeling is derhalve niet afdoende waardoor de bestaande garage nu ten onrechte onder het bouwovergangsrecht wordt gebracht.	
	7	<u>Koningin Wilhelminalaan 12 en 12a: concept Gd-4, met aanduiding 'kinderdagverblijf'</u> . De functie kinderdagverblijf komt echter niet terug in de bestemmingsomschrijving. Verzocht wordt deze toe te voegen. Verder wordt ook in dit geval verzocht de functies op te nemen die op grond van het vorige bestemmingsplan onder de bestemming Gemengd-5 werden toegestaan.	- de regels zijn aangepast.  Zie reactie onder 9.1.
	8	<u>Meester Lottelaan 18 en 18a: concept GD4</u> : Ook hiervoor geldt dat op grond van het vorige bestemmingsplan de bestemming Gemengd-5 was. Verzocht wordt om de toen geldende functies wederom in dit plan op te nemen.	Zie reactie onder 9.1.

## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 aan-huis-verbonden-beroep:**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.2 aanbouw en uitbouw:**

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

**1.3 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.

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.5 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.

**1.6 achtergevelrooilijn:**

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

**1.7 ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

**1.8 antenne-installatie:**

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

**1.9 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.

- 1.10 archeologisch onderzoek:**  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.11 archeologisch rapport:**  
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**  
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.13 archeologische waarde:**  
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.14 basisonderwijs**  
een school waar basisonderwijs wordt gegeven, niet zijnde een speciale school voor basisonderwijs (Wet op het primair onderwijs).
- 1.15 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.16 bebouwingspercentage:**  
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.17 bed & breakfast:**  
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaappleatsen.
- 1.18 bedrijf:**  
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.19 bedrijfswoning:**  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.20 begane grond:**  
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.



**1.21 begeleid wonen:**

vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

**1.22 beschermd stads- of dorpsgezicht:**

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

**1.23 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.24 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**1.25 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.26 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.

**1.27 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.28 bijgebouw:**

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

**1.29 bouwen:**

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

**1.30 bouwhoogte:**

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

- 1.31 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.32 bouwmarkt:**  
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.
- 1.33 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.34 bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.35 bruto vloeroppervlak (bvo):**  
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.36 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.
- 1.37 dakhelling:**  
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.38 dakkapel:**  
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.39 dakopbouw:**  
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.40 dakterras:**  
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.41 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

**1.42 dienstverlening:**

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

**1.43 ensemble:**

twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

**1.44 gastouderopvang**

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.45 gebouw:**

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

**1.46 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.

**1.47 horeca 1:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

**1.48 horeca 2:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

**1.49 horeca 3:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

**1.50 hotel:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

**1.51 kamerverhuurbedrijf:**

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

**1.52 kampeermiddel:**

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

**1.53 kantoor:**

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

**1.54 kap**

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

**1.55 kiosk:**

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

**1.56 kunstwerk:**

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

**1.57 natuurwaarden:**

de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

**1.58 nieuwbouw:**

nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

**1.59 oeverlijn**

de scheidingslijn tussen water en land.

**1.60 onderdoorgang/overbouwing:**

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

**1.61 ondergeschikte horeca**

aan de hoofdfunctie ondergeschikte en ondersteunende horeca-activiteiten.

**1.62 orde 1 bouwwerken:**

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

**1.63 orde 2 bouwwerken:**

orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.

**1.64 orde 3 bouwwerken:**

orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

**1.65 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.

**1.66 plan:**

het bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiele herziening 2014 met identificatienummer NL.IMRO 0392.BP4120011-va01 van de gemeente Haarlem.

**1.67 plat dak:**

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

**1.68 prostitutie:**

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

**1.69 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, seks theater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.70 seriebouw:**

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

**1.71 sloopvergunning:**

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.72 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.

**1.73 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, speeltoestellen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.

**1.74 trend:**

binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen of dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden is).

**1.75 verbeelding:**

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

**1.76 voorgevelrooilijn:**

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

**1.77 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.

**1.78 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.

- 1.79 wet:**  
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.80 woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.81 woonschepenligplaats:**  
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.82 woonschip:**  
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.83 zorgwoning:**  
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.





## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 2 Bedrijf**

#### **2.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

#### **2.2 Bouwregels**

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

##### **2.2.1 Gebouwen**

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.



## **Artikel 3 Centrum 2**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. detailhandel, wonen (al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang, bed&breakfast); recreatie, sport, atelier, bioscoop, theater, dienstverlening, kantoor, water, groen, verkeer;
- b. een kinderdagverblijf op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf";
- c. een bedrijf t/m categorie B van de zoneringslijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- d. horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- e. horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, souterrains, tuinen, erven en terreinen, wegen en paden.

### **3.2 Bouwregels**

#### **3.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

#### **3.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.



## **Artikel 4 Gemengd - 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **4.1.1 Begane grond en souterrain**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimte, atelierruimte en bedrijf t/m categorie B van de zoneringslijst;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen.

#### **4.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **4.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

#### **4.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. overige verdiepingen: het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.



## **Artikel 5 Gemengd - 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **5.1.1 Begane grond en souterrain**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kantoor (eventueel met loketfunctie), detailhandel, dienstverlening,
- c. een smederij (tot maximaal categorie C van de zoneringslijst) uitsluitend op de locatie Wagenweg 31-35;
- d. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- e. een bedrijf t/m categorie B van de zoneringslijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- f. een sportschool met ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sportschool";
- g. horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- h. horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen.

#### **5.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. detailhandel, uitsluitend op de locatie Wagenweg 1-5;
- c. een sportschool met ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sportschool";
- d. bijbehorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

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

#### **5.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

#### **5.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.



## **Artikel 6 Gemengd - 4**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. dienstverlening, kantoor (eventueel met loketfunctie) , praktijkruimte, atelierruimte;
- c. een bedrijf t/m categorie B van de zoneringslijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- d. een dansschool uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dansschool";
- e. horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- f. religie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "religie";
- g. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 4' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **6.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

#### **6.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.



## **Artikel 7 Gemengd - 5**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. functies uit een van de hoofdgroepen: dienstverlening, kantoor (eventueel met loketfunctie);
- b. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hotel";
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, souterrains, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **7.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

#### **7.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.



## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, reclame-uitingen, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

### **8.2 Bouwregels**

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.



## **Artikel 9 Horeca**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijf t/m categorie 2 met bijbehorende vergaderruimte en congresfaciliteiten;
- b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals terrassen.

### **9.2 Bouwregels**

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

#### **9.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.





## **Artikel 10 Maatschappelijk**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling;
- b. uitsluitend basisonderwijs met bijbehorende voorzieningen, waaronder buitenschoolse opvang, ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- c. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang";
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (horeca 1 en 2) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- e. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

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

#### **10.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

#### **10.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 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 verslaafdenopvang.

### **10.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid en andere maatschappelijke voorzieningen toestaan, mits vermeld in de zoneringslijst onder categorie A of B en die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen aan de maatschappelijke voorzieningen genoemd in het lid 1 onder a.



## **Artikel 11 Tuin - 1**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. verhardingen, uitsluitend ten behoeve van bereikbaarheid van de achter de hoofdbebouwing gelegen parkeervoorzieningen en terreinen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan met bijbehorende verhardingen;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals: fietsenberging, water, speeltoestellen, erfafscheidingen.

### **11.2 Bouwregels**

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

- a. 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;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
- e. de gronden mogen voor niet meer dan 10% bebouwd worden.

#### **fietsenberging**

- f. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
  1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
  2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 m;
  3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
  4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
  5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m<sup>2</sup>;
  6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

### **11.3 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 onder b en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Artikel 12 Tuin - 2

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- d. een garage ter plaatse van de aanduiding "garage" met een maximale goothoogte van 3 m bedragen;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals waterlopen en waterpartijen, erfafscheidingen.

### 12.2 Bouwregels

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

#### 12.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### 12.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

#### 12.2.3 Andere bouwwerken

##### dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
  1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
  2. niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied;
  3. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
  4. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  5. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
  6. de afstand tussen de achtergevels minimaal 20 m bedraagt;
  7. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;

8. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m. Hiervoor mag de maximale bouw- of goothoogte worden overschreden;
9. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

#### **erfafscheidingen**

- b. 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;
- c. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

#### **andere bouwwerken**

- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **kap op bijgebouw**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 sub b en toestaan dat de maximale bouwhoogte van bijgebouwen wordt overschreden ten behoeve van een kap met een maximale hoogte van 2 m.

#### **dakterras**

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.
3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacy en bezonning;
  - c. de cultuurhistorische waarden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 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 bijgebouwen als zelfstandige woning.

### **12.5 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 onder c en parkeren toestaan op plaatsen waar geen

aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de cultuurhistorische waarden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.





## **Artikel 13 Tuin - 3**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw';
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals waterlopen en waterpartijen, erfafscheidingen.

### **13.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **13.2.1 Gebouwen**

- a. de gronden mogen volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### **13.2.2 Andere bouwwerken**

##### **erfafscheidingen**

- e. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

##### **andere bouwwerken**

- f. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **kap op bijgebouw**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 sub c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van bijgebouwen wordt overschreden ten behoeve van een kap met een maximale hoogte van 2 m.

#### **bouwhoogte aan- of uitbouw**

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 sub b en toestaan dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw wordt verhoogd naar 4 m.

#### **dakterras**

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 sub a onder 6 en toestaan dat een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.
4. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacy en bezonning;
  - c. de cultuurhistorische waarden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 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 bijgebouwen als zelfstandige woning.

## **Artikel 14 Verkeer**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' ;
- e. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. andere bouw
- g. bij de bestemming behorende nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, reclameuitingen, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### **14.2 Bouwregels**

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

#### **14.2.1 Ander bouwwerken**

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van verkeer mag 12 meter bedragen.
- b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **Voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2. en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:

- a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
- b. de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. op het trottoir een breedte van minimaal 1,5 m overblijft ten behoeve van weggebruikers.



## **Artikel 15 Water**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken en aanmeervoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen en kunstobjecten.

### **15.2 Bouwregels**

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

#### **bouwhoogte**

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 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 als ligplaats voor woonschepen en hotel- en horecaschepen.



## **Artikel 16 Wonen**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. bibliotheek met informatiecentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
- c. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, souterrain, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

### **16.2 Bouwregels**

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

#### **16.2.1 Gebouwen**

- a. voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

#### **16.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 22 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. 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 bijgebouwen als zelfstandige woning.





## **Artikel 17 Leiding - water**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

### **17.2 Bouwregels**

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

### **17.4 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/of 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. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het

- plan krachtens een verleende vergunning;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 18 Waarde - archeologie**

### **18.1 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.

### **18.2 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 m<sup>2</sup> 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' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.
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.

### **18.3 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 beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

### **18.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 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.

### **18.5 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. 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 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 regels te verbinden, gericht op:
- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen;
  - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

### **18.6 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 19 Waarde - beschermd stadsgezicht**

### **19.1 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.

### **19.2 Bouwregels**

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

#### **bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling**

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

#### **goothoogte / bouwhoogte / bebouwingspercentage/ ondergronds bouwwerk**

- f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte- maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd,
- k. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte - maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten 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 m bedragen;

#### **kap / nokrichting/ vorm**

- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen;

### **kap / dakopbouw (orde 3 en nieuwbouw)**

- o. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -orde 3' en bij nieuwbouw mag:
1. boven de (maximum) goothoogte worden afgedekt met een kap waarvan:
    - de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
    - de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden; bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;
  2. de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
    - de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
    - wordt gebouwd binnen de contour, mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
    - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
    - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
- p. in afwijking van het bepaalde in sublid o onder 2 mag de achterzijde recht worden opgetrokken indien:
- de tegenoverliggende achtergevelrooijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;

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

- q. 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;
  3. de dakkapel 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;
  4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
  5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
  6. 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**

- r. 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 2,5 m waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
  2. de onderzijde van de dakkapel:
    - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst.
    - in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan één derde van de breedte van het dakvlak;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m 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 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

### **dakterras**

- s. een dakterras is toegestaan, mits:

6. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
7. niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied;
8. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
9. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
10. privacy-schermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
11. de afstand tussen de achtergevels minimaal 20 m bedraagt;
12. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
13. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m. Hiervoor mag de maximale bouw- of goothoogte worden overschreden;
14. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

### **collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking (orde 2, orde 3 en nieuwbouw)**

- t. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:

- s.
1. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
  2. geplaatst op een dak.
  3. op een schuin dak de collectoren of de panelen:

- 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 dak de afstand tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogte van de collector of het paneel;
  5. de collector of het paneel één geheel vormt 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.

### **19.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvormvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **19.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

#### **gevelindeling**

- a. het bepaalde in lid 2 sub e en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft;

#### **kap en dakvorm**

- b. het bepaalde in lid 2 sub n en een afwijkende kap- of dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het daklandschap betreft;

#### **dakkapellen**

- c. het bepaalde in lid 2 sub q onder 1 en toestaan dat een dakkapel breder is dan 2,5 m;
- d. het bepaalde in lid 2 sub q onder 2 en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst;
- e. het bepaalde in lid 2 sub q onder 3 en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok wordt geplaatst;

#### **dakterras**

- f. het bepaalde in lid 2 sub f, g, h, i, j, k en en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:

- 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;
  - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
  - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
- g. het bepaalde in lid 2 s onder 3 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.

### **samenvoegen (parcellering)**

- h. het bepaalde in lid 2 sub c en toestaan dat gebouwen worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
- niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
  - de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen samen maximaal 11 m is;
  - de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
  - de samenvoeging omkeerbaar is;
  - door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacy en bezonning;
  - c. de cultuurhistorische waarden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 20 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 21 Algemene aanduidingsregels**

### **21.1 Vrijwaringszone - zichtlijn**

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - zichtlijn' zijn mede bestemd voor de bescherming van de zichtlijn als landschapsbepalend element.

#### **21.1.1 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de artikel 14 'Verkeer' en artikel 8 'Groen' mogen binnen de vrijwaringszone -zichtlijn geen nieuwe andere bouwwerken worden opgericht.

### **21.2 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:

- a. het aanleggen of het aanbrengen van opgaande beplanting met groeihoogte in volwassen staat van meer 9 meter.

Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.





## **Artikel 22 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 23 Algemene afwijkingsregels**

1. 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 in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers en buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
  - d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
  
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 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. de cultuurhistorische waarden.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 24 Overgangsrecht

#### 24.1 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.

#### 24.2 Afwijken

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

#### 24.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

#### 24.4 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.

#### 24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 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.

#### 24.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 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.

#### 24.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 25 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening 2014.





## **Bijlagen bij de regels**



## Bijlage 1 Zoneringslijst

### Milieuzonering

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

#### Inleiding

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

#### *Toepassing milieuzonering*

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

#### *Gebiedstypering*

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

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		

	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

#### *Ad A Wonen*

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

#### *Ad B Werken*

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

#### *Ad C Natuur en recreatie*

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

## Bedrijvenlijst

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

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

OMSCHRIJVING	CATE- GORIE
<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>	
Slachterijen en overige vleesverwerking:	
- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
<b>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</b>	
Vervaardiging van textielwaren	B
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>	
Vervaardiging kleding van leer	B
<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>	
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B

UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
Uitgeverijen (kantoren)	A
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
Grafische afwerking	A
Binderijen	B
Grafische reproductie en zetten	B
Overige grafische activiteiten	B
Reproductiebedrijven opgenomen media	A
VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
Farmaceutische produktenfabrieken:	
- verbandmiddelenfabrieken	B
VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
Glasbewerkingsbedrijven	B
Aardewerkfabrieken:	
- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m <sup>2</sup>	B
Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	B
VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
Kantoormachines- en computerfabrieken	B
VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
Muziekinstrumentenfabrieken	B
Sociale werkvoorziening	B
PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
- < 10 MVA	B
Gasdistributiebedrijven:	
- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
- blokverwarming	B
WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
- < 1 MW	B
BOUWNIJVERHEID	
Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
Autobeklederijen	A
Autowasserijen	B
Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
Handelsbemiddeling (kantoren)	A
Grth in vuurwerk en munitie:	
- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
Grth in hout en bouwmaterialen:	
- indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>	B
zand en grind:	
- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
- indien b.o. <2.000 m <sup>2</sup>	B
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
Detailhandel voor zover n.e.g.	A
Supermarkten, warenhuizen	B
Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
Apotheken en drogisterijen	A
Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A

Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
<b>LOGIES-, MAALTJEDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>	
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
Café's, bars	A
Discotheken, muziekcafé's	B
Kantines	A
Cateringbedrijven	B
<b>VERVOER OVER LAND</b>	
Taxibedrijven	B
Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
<b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>	
Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>	
Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
Reisorganisaties	A
Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
Telecommunicatiebedrijven	A
zendinstallaties:	
- FM en TV	B
- GSM en UMTS-steunzenders	B
<b>FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN</b>	
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
<b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>	
Verhuur van en handel in onroerend goed	A
<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>	
Personenautoverhuurbedrijven	B
<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
Switchhouses	B



<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>	
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>	
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
<b>OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN</b>	
Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
<b>ONDERWIJS</b>	
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
<b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>	
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
Consultatiebureaus	A
Verpleeghuizen	B
Kinderopvang	B
rioolgemalen	B
<b>DIVERSE ORGANISATIES</b>	
Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
Kerkgebouwen e.d.	B
Buurt- en clubhuizen	B
<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>	
Muziek- en balletscholen	B
Dansscholen	B
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
Sporthallen	B
Bowlingcentra	B
Schietinrichtingen:	
- binnenbanen: boogbanen	A
Sportscholen, gymnastiekzalen	B
Amusementshallen	B
<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>	
Wasverzendinrichtingen	B
Wasserettes, wassalons	A
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A

bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partiële herziening 2014" (ontwerp)

Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A