

# Vijfhoek

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Regels</b>		<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>9</b>
Artikel 1	Begrippen	9
Artikel 2	Algemene bouw- en gebruiksregels	11
Artikel 3	Overgangsrecht	13
Artikel 4	Inwerkingtreding	15
Artikel 5	Slotregel	17
<b>Bijlagen</b>		<b>19</b>
Bijlage 1	Voorschriften bestemmingsplan Vijfhoek	21
Bijlage 2	Plankaart bestemmingsplan Vijfhoek	123
<b>Vaststellingsbesluit</b>		<b>127</b>

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Toelichting

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met de verordening wordt gehandeld (illegaal gebruik of illegale bebouwing).

In het verordeningsgebied "Vijfhoek" zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht.

Nummer	Naam van het plan	Vastgesteld
	Bestemmingsplan 'Vijfhoek'	27 april 2006
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	25 juni 2009

*Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen tijdens opstellen Beheersverordening*

In het verordeningsgebied is momenteel geen sprake van concrete ontwikkelingen die niet zouden passen binnen de regels van bovengenoemde plannen. Het instrument van de beheersverordening is daarom geschikt om te dienen als actueel ruimtelijk kader.

Deze beheersverordening is een tijdelijke maatregel, totdat het bestemmingsplan "Vijfhoek/ Heiliglanden - de Kamp" zal zijn vastgesteld en inwerkinggetreden.

In het verordeningsgebied zijn dezelfde gebruiks- en bouwregels van toepassing als op grond van het geldende bestemmingsplan Vijfhoek (zie bijlage 1 en 2).

Deze beheersverordening treedt in werking op de dag na publicatie in het Gemeenteblad. Daardoor geldt in het verordeningsgebied vanaf die datum een actueel ruimtelijk plan en wordt voldaan aan de actualiseringsplicht van de Wro.

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

## **Regels**

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**  
de beheersverordening Vijfhoek van de gemeente Haarlem;
- 1.2 verordeningsgebied:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BV1120001-va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 bestaande legale bouwwerken**  
bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening:
1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
  2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- 1.4 bestaand legaal gebruik**  
het (al dan niet aanwezige) gebruik van de gronden en bouwwerken zoals toegestaan conform:
1. een in werking getreden wijzigingsplan;
  2. een omgevingsvergunning voor het gebruik.

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

## **Artikel 2 Algemene bouw- en gebruiksregels**

In het verordeningengebied gelden de volgende regels:

### **2.1 Bouwen en gebruik**

1. Ten aanzien van het gebruik en het bouwen geldt de regeling zoals opgenomen in bijlage 1 Regels bestemmingsplan 'Vijfhoek' en de bijbehorende kaart zoals opgenomen in bijlage 2 'kaart bestemmingsplan Vijfhoek', met inachtneming van het bepaalde in lid 2;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1. is de regeling zoals opgenomen in de bijlage onder 1 en 2 niet van toepassing voor zover het betreft de in de artikelen 21, 22 en 23 genoemde overgangsbepalingen, strafbepaling en slotbepaling.

### **2.2 Bouwen en gebruik in afwijking van 2.1**

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 sub 1 geldt dat eveneens zijn toegelaten bestaande legale bouwwerken en bestaand legaal gebruik, waarbij is afgeweken van de bouw- en gebruiksregels als bedoeld in bijlage 1 en 2.

### **2.3 Parkeren, laden en lossen**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

- a. het parkeren van auto's;
- b. het laden of lossen van goederen.

### **2.4 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 2.3 overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsregels parkeernormen.

### **2.5 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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;
- c. bijgebouwen als zelfstandige woning.

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

## **Artikel 3 Overgangsrecht**

### **3.1 Bouwen**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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.

### **3.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

### **3.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken**

Lid 3.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **3.4 Gebruik**

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

### **3.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 3.4 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.

### **3.6 Verboden hervatten gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 3.4 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.

### **3.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik**

Lid 3.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

#### **Artikel 4 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie in het Gemeentebblad.

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)



## **Artikel 5 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van de beheersverordening Vijfhoek.

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

## **Bijlagen**

beheersverordening "Vijfhoek" (vastgesteld)

## **Bijlage 1 Voorschriften bestemmingsplan Vijfhoek**



# bestemmingsplan “Vijfhoek”

## voorschriften

vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

**Gemeente Haarlem**  
**Sector Stedelijke Ontwikkeling**  
**Afdeling Beleid**  
maart 2006

## Inhoudsopgave voorschriften

<b>I</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>pag.</b>
artikel 1	Begripsbepalingen	3
artikel 2	Wijze van meten	9
artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	9
artikel 4	Zonering	10
artikel 5	Beschrijving in hoofdlijnen	10
5.1	Beschermd stadsgezicht	10
5.2	Waarderingskaart beschermd stadsgezicht	11
5.3	Toetsing	12
5.4	Uitvoering en afstemming	12
<b>II</b>	<b>Bestemmingsbepalingen</b>	
artikel 6	Woondoeleinden (W)	15
artikel 7	Tuin (T)	20
artikel 8	Erf (E)	22
artikel 9	Maatschappelijke doeleinden (M)	25
artikel 10	Maatschappelijke doeleinden / Schouwborg (Ms)	30
artikel 11	Gemengde doeleinden a (Ga)	32
artikel 12	Gemengde doeleinden b (Gb)	38
artikel 13	Centrumvoorzieningen (C)	44
artikel 14	Kantoor- en woondoeleinden (KW)	51
artikel 15	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	56
artikel 16	Wijzigingsbevoegdheid ondergrondse parkeergarage en entreegebouw Schouwborg	58
artikel 17	Groenvoorzieningen	60
artikel 18	Groeiplaats monumentale boom (dubbelbestemming)	62
artikel 19	Water	64
<b>III</b>	<b>Bijzondere bepalingen</b>	
artikel 20	Bijzondere vrijstellingen	66
artikel 21	Overgangsbepalingen	66
artikel 22	Strafbepaling	67
artikel 23	Slotbepaling	67
Bijlage 1	Zoneringslijst	68



# I ALGEMENE BEPALINGEN

## Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

### 1. DEFINITIES

1. **Aanbouw:**  
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
2. **Achterdakvlak:**  
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de privé-binnenterreinen (achtererven).
3. **Achtergevelrooilijn:**  
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
4. **Antenne-installatie:**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct danwel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
5. **Balustrade:**  
Laag hekwerk dat een min of meer verheven standplaats (balkon, terras, enz.) omsluit.
6. **Bar-dancing:**  
Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
7. **Bebouwing:**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
8. **Bebouwingsgrens:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van het bebouwingsvlak.
9. **Bebouwingshoogte:**  
De hoogte van de bebouwing.
10. **Bebouwingspercentage:**  
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
11. **Bebouwingsvlak:**  
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
12. **Bedrijfsgebouw:**  
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
13. **Bedrijfswoning/dienstwoning:**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
14. **Begane grond:**  
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
15. **Bergbezinkbassin:**  
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
16. **Beroepsuitoefening aan huis:**  
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig 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 en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50,0 m<sup>2</sup>.

17. **Beschermd stadsgezicht:**  
Aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.
18. **Bestaand bouwwerk:**  
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
19. **Bestaand gebruik:**  
Gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
20. **Bestemmingsgrens:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
21. **Bestemmingsvlak:**  
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
22. **Bijgebouw:**  
Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
23. **Bouwen:**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
24. **Bouwlaag:**  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.
25. **Bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
26. **Bouwperceelgrens:**  
Een grens van een bouwperceel.
27. **Bouwwerk:**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
28. **Bruto vloeroppervlakte (bvo):**  
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enz..
29. **Buitentrap:**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat de tweede of derde bouwlaag ontsluit met de begane grond.
30. **Café:**  
Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van sterk-, zwak- en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.
31. **Cafeteria**  
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-en niet alcoholische dranken.
32. **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.
33. **Dakhelling:**  
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.
34. **Dakkapel:**  
Een uitbouw in de kap, omringd door dakpannen.

35. **Daknok:**  
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
36. **Dakopbouw:**  
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
37. **Dakvlak:**  
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
38. **Dakvoet**  
Het laagste punt van een schuin dak.
39. **Dancing/ bar-dancing/ discotheek:**  
Horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterke- en zwakalcoholische dranken, waar tevens gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
40. **Dansschool:**  
Bedrijf, gericht op het geven van danslessen, niet zijnde een bar-dancing/discotheek.
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.
42. **Dienstverlenend bedrijf / -instelling:**  
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
43. **Dwarskap:**  
Kap waarbij de richting van de daknok haaks staat op de lengterichting van de straat.
44. **Erfafscheiding:**  
Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat als scheiding dient tussen erven of tussen een erf en een andere bestemming.
45. **Erotisch getinte vermaakfunctie:**  
Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
46. **Gebouw:**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
47. **Gemeentelijk monument:**  
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 4 van de Gemeentelijke Monumentenverordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
48. **Hoofdgebouw:**  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
49. **Hoogte:**  
Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking, of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten, uitgezonderd schoorstenen en vergelijkbare bouwdelen, van een bouwwerk en het daaraan aanliggende afgewerkte terrein.
50. **Hoogtescheidslijn:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bebouwingshoogten zijn toegestaan.
51. **Horeca 1:**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en

zwakalcoholische dranken, zoals een café, discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

52. **Horeca 2:**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
53. **Horeca 3 / Complementair (dag)horecabedrijf:**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
54. **Horeca-achtige activiteiten:**  
Ondergeschikte horeca-achtige activiteiten van detailhandelbedrijven die voldoen aan de criteria zoals omschreven in de planvoorschriften.
55. **Horecabedrijf:**  
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
56. **Horecaschip:**  
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
57. **Hotel:**  
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.
58. **Kampeermiddel:**  
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
59. **Kantoor:**  
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
60. **Kap:**  
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
61. **Koffie-/theehuis:**  
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.
62. **Kiosk:**  
Een al dan niet vrijstaand gebouw, geschikt voor detailhandel in bijvoorbeeld bloemen en kranten.
63. **Ligplaats:**  
De ruimte welke door een schip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
64. **Loketfunctie**  
Een kantoor, maatschappelijke doeleinden of bedrijf waarbij de verleende diensten een publieksaantrekkelijk karakter hebben.

65. **Loketverkoop in de gevel**  
Het aanbieden en verkopen van producten aan publiek door middel van een uitsparing in de voorgevel.
66. **Lunchroom**  
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-en niet alcoholische dranken.
67. **Maaiveld:**  
De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
68. **Maatschappelijke voorzieningen:**  
Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.
69. **Netto verkoopvloeroppervlak:**  
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) (winkel)ruimte ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke doeleinden.
70. **Overbouwing/ onderdoorgang:**  
Een op de plankaart aangegeven gebied waar, binnen het bebouwingsvlak, een doorgang mogelijk moet zijn binnen de eerste bouwlaag, met een in de planvoorschriften nader aan te geven maximale breedte, waarboven bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de op de plankaart aangegeven bestemming.
71. **Plan:**  
Het bestemmingsplan "Vijfhoek" zoals bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening.
72. **Plankaart:**  
De plankaart van het bestemmingsplan "de Vijfhoek", bestaat uit twee onderdelen:  
- de bestemmingsplankaart (kaartnummer: 114bp002);  
- de waarderingskaart beschermd stadsgezicht (kaartnummer: 114bp003).
73. **Plat dak:**  
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
74. **Prostitutie;**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
75. **Prostitue(e):**  
Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelen met een ander tegen vergoeding.
76. **Raamprostitutie:**  
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handeling in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvindt.
77. **Restaurant:**  
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
78. **Rijksmonument:**  
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
79. **Seksinrichting:**  
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop,

- seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
80. **Snackbar/fastfoodzaak:**  
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.
81. **Standplaats:**  
Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
82. **Thuisprostitutie:**  
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e);
83. **Topgevel:**  
Gevel met een bekroning aan de korte zijde van een gebouw. De gevellijn volgt het min of meer driehoekige dak. Voorbeelden van topgevels zijn halsgevel, klokgevel, lijstgevel, trapgevel en tuitgevel.
84. **Voordakvlak:**  
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).
85. **Voorgevelrooilijn:**  
Bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.
86. **Voorzieningen van openbaar nut:**  
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
87. **Waarderingskaart beschermd stadsgezicht**  
Kaart waarop de waarden van het beschermd stadsgezicht voor “Vijfhoek” zijn vastgelegd (zie artikel 5 planvoorschriften) en die onderdeel is van de bestemmingsplankaart.
88. **Wet:**  
De Wet op de Ruimtelijke Ordening.
89. **Woning:**  
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
90. **Woonschip:**  
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.
91. **Woonwagen:**  
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
92. **Zijdakvlak:**  
De zijkant van het dakvlak dat gelegen is tussen het voor- en achterdakvlak.
93. **Zoneringslijst:**  
De als bijlage opgenomen, bij de planvoorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toeneemende hinder.

## 2 VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING

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

## ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
  - a. **dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
  - b. **gothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevels;
  - c. **inhoud van een bouwwerk:**  
tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
  - d. **hoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  - e. **diepte van een (ondergronds) bouwwerk**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld;
  - f. **lengte en breedte van een bouwwerk:**  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
  - g. **hoogte van een antenne-installatie:**  
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend;
  - h. **oppervlakte van een bouwwerk**  
Tussen (de buitenste verticale projecties van ) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
  
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
  - a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
  - b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1,0 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven de rijweg, dan wel 2,20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
  - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,80 meter boven het aangrenzende maaiveld;
  - d. het vervangen van reeds bestaande, afgeschuinde hoeken bij hoekpanden en/of bestaande hoekerkers.
  
3. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximale goot- en bebouwingshoogten in beperkte mate te overschrijden, uitsluitend ten behoeve van topgevels, waarbij de achterliggende kap wel moet voldoen aan bebouwingsvoorschriften van de betreffende bestemming.

## ARTIKEL 3 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Gronden of bouwwerken, die in aanmerking zijn (en moeten worden) genomen bij verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven, bij beoordeling van latere plannen buiten beschouwing, behoudens intrekking van de vergunning en/of sloop van het op basis van de vergunning gebouwde.

## **ARTIKEL 4 ZONERING**

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 6 tot en met 19 van deze voorschriften dient de zoneringslijst (zie bijlage) te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer zijn slechts toegestaan indien en voor zover:
  - a. zij passen in de betreffende bestemming, en;
  - b. zij genoemd zijn in de categorieën van de zoneringslijst, met die verstande dat maximaal categorie 2 is toegestaan, met uitzondering van bedrijven gelegen aan de Gedempte Oude Gracht (Verwulft) en de Wilhelminastraat waar maximaal categorie 3 is toegestaan.
  
2. De supermarktvestiging gelegen aan de Grote Houtstraat 176-180 / de Raamvest 61 en het warenhuis gelegen aan de Grote Houtstraat 70 mag vervangen worden door een vestiging zoals genoemd in de zoneringslijst onder categorie 3, voor zover:
  - a. zij past in de betreffende bestemming;
  - b. zij naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1, onder b, zijn toegestaan.
  
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - a. het bepaalde in lid 1 onder b, voor vestigingen genoemd in categorie 3 van de zoneringslijst, die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan;
  - b. het bepaalde in lid 1, onder b, voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1, onder b, zijn toegestaan.

## **ARTIKEL 5 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN**

De aan de gronden in artikel 6 tot en met 19 van de voorschriften toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

### **5.1 BESCHERMD STADSGEZICHT**

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

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

Van grote invloed op de ontwikkeling en de ruimtelijke structuur van de oude stad is de ligging op de noord-zuid lopende standwal. Dit vormt een structurerend element in de plattegrond van de stad en wordt gepresenteerd door Kruisstraat, Barteljorisstraat, Koningsstraat, Gierstraat en Grote Houtstraat. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw van de oude stad is het aaneengesloten bouwen direct aan de straat. De panden staan in het algemeen haaks op de straat, de verkaveling draait met de bochten in de straat mee. De bebouwing is opgebouwd uit afzonderlijk gebouwde panden met een breedte van vier tot zes meter en langs delen van belangrijke straten in de stad (Grote Houtstraat, Gedempte Oudegracht) met een breedte tot acht meter. Verspreid door de hele stad komen bredere panden voor, vaak ontstaan door samenvoeging van twee smalle kavels, soms van duidelijk grotere omvang in



relatie met een bijzondere functie. De hoogte van de bebouwing bedraagt 2 à 3 bouwlagen met een kap, in de kern van de stad en langs de hoofdroute domineren 3 bouwlagen, meer aan de rand van de stad soms zelfs minder dan 2 volle bouwlagen met kap. De daken in de oude stad zijn steil, voornamelijk met hellingen tussen de 45° en 60°. De nokrichting is afwisselend loodrecht op en evenwijdig aan de voorgevel. In de Vijfhoek komen overheersend langskappen voor, mede als gevolg van vervanging van niet onaanzienlijke delen van de verpauperde bebouwing in de negentiende eeuw. Er is er sprake van een opvallend recht stratenpatroon ten westen van de Gedempte Raamgracht. De hoofdelementen uit de negentiende eeuw in de stad, waaronder de Wilhelminastraat, worden getypeerd door vrij grote pandbreedten en, in tegenstelling tot de oude stad, een regelmatige verkaveling. Op verschillende plaatsen in de binnenstad, ook in de Vijfhoek, komen hofjes voor die vaak worden getypeerd door kleinschaligheid en door het feit dat de voorgevel van de bebouwing aan het hofje ligt. De hofjes zijn in veel gevallen bereikbaar via een onderdoorgang.

In de Vijfhoek is tevens sprake van specifieke waarden zoals omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht:

- De betekenis van het Verwulft als overkluizing tussen de twee takken van de belangrijkste noord-zuid straat is tengevolge van demping en herprofilering minder herkenbaar, maar blijkt nog altijd uit de duidelijk hogere ligging ten opzichte van de oude gracht.
- De Wilhelminastraat ontleent haar belang als laat negentiende-eeuwse aanleg op de ter plaatse gedempte stadsvest aan het tamelijk eenduidige, voornamelijk karakter van de bebouwing.
- Het beloop van de meeste straten is als gevolg van de ligging op de strandwal weinig strak. Typend voor het karakter van de straten in dit deel van de stad zijn de vele kleine richtingveranderingen en lichte krommingen. Op enkele plaatsen (Kleine Houtstraat, Gierstraat) komen sterkere bochten voor.
- Alleen in de Vijfhoek, waar het stratenpatroon sinds de zeventiende eeuw strakker en de verkaveling wat dichter is dan de rest van de oude stad op de westelijke Spaarneoever, is het verschil tussen hoofdstraten en zijstraten gering en komt een aantal kruisende routes voor.
- De pleinruimten, die de stad rijk is, zijn allen gelegen in de oude stad op de westelijke Spaarneoever. Naast de centrale stedelijke ruimte, die plaats bood aan een aantal marktfuncties, zijn dat de Nieuwe Groenmarkt, bijna een brede straat, en de Botermarkt, aan het eind van de zestiende eeuw aangelegd op de plaats van een voormalig kerkhof en verder twee kerkpleinen, het Begijnhof en het Nieuwekerksplein. De kerk op beide kerkpleinen is zeer excentrisch gelegen.
- Bij de als centraalbouw ontworpen Nieuwekerk is een zekere spanning aanwezig tussen de strakke op symmetrie gerichte opbouw van de kerk en de uiteindelijk ontwikkelde pleinruimte. Aan de oostzijde van de kerk is met de aanleg van de Kerkstraat duidelijker ingespeeld op de architectuur van de kerk. De schaal van de bebouwing aan beide pleinen is klein, vooral aan het Begijnhof.

Het bestemmingsplan beoogt de karakteristiek van het stadsbeeld te behouden, te herstellen en waar mogelijk te versterken. Hiervoor is een waarderingskaart opgenomen als onderdeel van de bestemmingsplanvoorschriften. Het beleid inzake de waarderingskaart wordt hieronder beschreven. Tevens zijn aspecten van toetsing, uitvoering en afstemming opgenomen.

## 5.2 WAARDERINGSKAART BESCHERMD STADSGEZICHT

Op de “Waarderingskaart beschermd stadsgezicht” (verder te noemen: waarderingskaart) zijn de panden van de Vijfhoek ingedeeld in drie orden. Tevens zijn nieuwbouw (na 1950), herstel stedenbouwkundige structuur, de ensembles en de seriebouw aangegeven op de waarderingskaart. Alleen de hoofdbebouwing is gewaardeerd. Voor de drie orden en de nieuwbouw zijn specifieke bebouwingsvoorschriften en vrijstellingsmogelijkheden opgenomen in de artikelen 6 tot en met 14.

### *Orde 1*

Dit zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

*Orde 2*

Dit zijn bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het beschermd stadsgezicht maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken.

*Orde 3*

Dit zijn bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren, behoren tot deze categorie.

*Nieuwbouw*

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

*Ensembles en seriebouw*

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

*Herstel stedenbouwkundige structuur*

Dit zijn onbebouwde, open plekken in de historische gevelwand of in de historisch stedenbouwkundige plattegrond. Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld.

**5.3 TOETSING**

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

- bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
- voor bebouwing aangegeven als orde 1 of 2 op de waarderingskaart geldt de bestaande goothoogte, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart;
- voor bebouwing aangegeven als “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur” op de waarderingskaart geldt ten minste de minimale goothoogte en ten hoogste de maximale goothoogte, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart;
- toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het straat- en bebouwingsbeeld van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkapellen raampartijen, parcelering en de verschijningsvorm van belang.

**5.4 UITVOERING EN AFSTEMMING***A Ruimtelijke structuur*

- De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door het openbare gebied bestaande uit het bestaande patroon van straten, waterlopen en structurele groenvoorzieningen in samenhang met de schaal van de aanwezige bebouwing.
- Gestreefd wordt naar het behoud, de bescherming en waar mogelijk de versterking van het straat- en bebouwingsbeeld. Dit beeld bestaat uit de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het

plangebied inclusief de daarin voorkomende ruimtelijke, functionele en cultuurhistorische waarden.

- Bij de beoordeling of nieuwe ontwikkelingen planologisch aanvaardbaar zijn, zullen deze waarden dan ook uitgangspunt vormen. De grenzen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald door de mogelijkheid van een goede ruimtelijke inpassing van deze ontwikkelingen in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.
- Het wordt van groot belang geacht de straatwanden te behouden, beschermen en waar mogelijk te versterken. Bij nieuwbouw, vervangen of verandering van de bestaande bebouwing in de straatwanden wordt beoogd de structuur van de gevelwand zoveel mogelijk te behouden;
- Hierbij is het van groot belang dat de afmetingen, de ritmiek en de gevelbeëindiging van de bebouwing, evenals aspecten van welstand zoals detaillering, materiaalkeuze en kleur, zodanig op de omgeving worden afgestemd, dat de straat- en bebouwingsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van de ensembles en seriebouw. Deze zijn aangegeven op de waarderingskaart.
- Gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende panden. Deze bebouwing is op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende panden).
- Gestreefd wordt naar het tegengaan van een langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braak liggen van te bebouwen grond.
- Bij herinrichting van het openbaar gebied zal voor wat betreft profielindeling en materiaalkeuze aangesloten worden op het historische karakter.

#### B      *Functionele structuur*

- Gestreefd wordt naar behoud en versterking van het dynamische karakter van de binnenstad en de daar aanwezige functiemenging.
- Naast de werkfunctie vormt de woonfunctie in de binnenstad een wezenlijke bijdrage aan het gemengde karakter. De bestaande woningen zijn daarom als zodanig bestemd, al dan niet in combinatie met een andere bestemming. Tevens is aan elke bestemming zoveel mogelijk de woonbestemming toegevoegd, waardoor de gevarieerdheid in het straatbeeld behouden kan blijven.
- Andere veranderingen in het gebruik zijn mogelijk na toepassing van een gebruiksvrijstelling. Het dynamische karakter van het gebied mag daardoor niet onevenredig worden aangetast.

#### C      *Afstemming*

- Burgemeester en Wethouders zullen aanvragen van sloopvergunningen als bedoeld in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 toetsen aan het hiervoor genoemde beleid over de waarderingskaart.
- Rijksmonumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de Monumentenwet.
- Gemeentelijke monumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening.
- Voor alle bebouwing in de Vijfhoek geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (beschermd stads- of dorpsgezicht). Dit houdt in, dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van Burgemeester en Wethouders verboden is om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent (na 1950) zijn (aan)gebouwd.
- Voor het beschermd stadsgezicht gelden de welstandscriteria van welstandsniveau I, zoals opgenomen in de welstandsnota.
- Voor beeldbepalende panden (orde 2) is behoud van specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing dient daarom zoveel mogelijk te worden uitgegaan

van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Hiervoor zijn tevens welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.

- De redengevende omschrijving van beeldbepalende panden, ensembles en seriebouw, zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting, zal betrokken worden bij het welstandsadvies.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” is behoud van de schaal en de cultuurhistorische waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “nieuwbouw” is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens welstandscriteria, die zijn opgenomen in de welstandsnota.
- Voor ensembles is een gezamenlijke aanpak het uitgangspunt. Dit houdt in dat voor (gedeeltelijke) sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in principe geen vergunning zal worden verleend.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke panden zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden in een ensemble of een serie identieke panden.
- Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan een sloopvergunning worden verleend voor sloop van panden die onderdeel uitmaken van de serie, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.

## II BESTEMMINGSBEPALINGEN

### ARTIKEL 6 WOONDOELEINDEN (W)

#### 1. BESTEMMINGSSOMSCHRJVING

De op de plankaart voor “Woondoeleinden (W)” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

#### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

##### a. Toegelaten gebruik

1. De voor “Woondoeleinden (W)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen.
2. Niet strijdig met de bestemming “Woondoeleinden (W)” is het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 16.

##### b. Gebruiksverbod

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

##### c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Woondoeleinden (W)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines.

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

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

#### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Woondoeleinden (W)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

##### *bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn*

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij tegen belendende gebouwen moet worden aangebouwd en panden niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de bebouwing op binnenterreinen;

##### *gothoogte/ bebouwingshoogte*

- c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 1” of “orde 2” is uitsluitend een gothoogte toegestaan zoals aangegeven op de plankaart;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur” is een gothoogte toegestaan van ten minste de

minimale goothoogte en ten hoogste de maximale goothoogte, zoals aangegeven op de plankaart;

- e. indien op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, dan is deze van toepassing op een plat dak;

*kapverplichting*

- f. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

*dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat*

dakkapel achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- h. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub g, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub g, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

dakkapel voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- k. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub j, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met en minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- l. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub j, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft

van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

*dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)*

- m. een dakkapel of dakopbouw in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub j, sub k, en sub l, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel of dakopbouw naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

*erfafscheidings*

- n. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

*kelder*

- o. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

*archeologisch onderzoek*

- p. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

#### 4. VRIJSTELLINGEN

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

*dakterras*

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij het ontbreken van een buitenruimte, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, voor een dakterras. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. het dakterras moet gelegen zijn binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte zoals aangegeven op de plankaart en de voorwaarden van de kapverplichting zoals aangegeven in lid 3, sub f;
  2. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,20 meter hoog, gemeten vanaf het dakterras, mits de balustrade geheel gelegen is binnen de hierboven beschreven contour;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*goothoogte van orde 3 en nieuwbouw*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. vrijstelling kan maximaal worden gegeven voor een goothoogte van 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;

2. de vrijstelling kan alleen worden gegeven binnen de contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*plat dak en dakhelling bij orde 3 en nieuwbouw*

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2 voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 75°;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*overbouwing / onderdoorgang*

- i. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het realiseren van een onderdoorgang / overbouwing in de begane grondlaag met een maximale breedte van 1,20 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub i, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de privacy van omwonende;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - bestaande monumentale waarden.

*parkeervoorzieningen*

- k. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 3” of “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld tot een diepte van maximaal 6,0 meter en/of op de begane grond. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. als het een “orde 3 pand” betreft dan is een in-en uitgang slechts toegestaan als de bestaande structuur van het pand zich hiervoor leent door middel van een bestaande toegang(sdeur);
  2. er is voor autoparkeervoorzieningen maximaal één in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter, tot een maximum van 50% van de betreffende gevel;
  3. de parkeervoorzieningen mogen maximaal in twee aaneengesloten panden worden gerealiseerd.
- l. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub k, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;



- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- bestaande archeologische- en monumentale waarden;
- het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

## 5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingskaart aangegeven zijn als “orde 3” of “nieuwbouw”, voor ten hoogste 1,0 meter, indien dit voorkomt dat voor meer dan twee naastgelegen panden sprake is van dezelfde feitelijke goothoogte;
  2. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
  3. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## ARTIKEL 7 TUIN (T)

### 1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Tuin (T)” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

De voor “Tuin (T)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van tuinen, zij- en achterpaden, hagen, bouwwerken, erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen en bestaande hekwerken.

#### b. Gebruiksverbod

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

#### c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Tuin (T)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

- a. Op gronden met de bestemming “Tuin (T)” mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen.
- c. De bestaande bebouwing, op de plankaart aangeduid als “te handhaven bebouwing”, kan worden gehandhaafd conform de afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan. Deze gebouwen of bouwwerken mogen worden verbouwd en/of gedeeltelijk vernieuwd, doch niet worden vergroot.
- d. In geval van sloop van de bebouwing bedoeld onder lid 3, sub c, geldt het bepaalde onder lid 3, sub a.

#### *archeologisch onderzoek*

- e. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

### 4. VRIJSTELLINGEN

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

*erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn*

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het oprichten van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot een maximale hoogte van 2,0 meter;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub b, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

**5. NADERE EISEN**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## ARTIKEL 8                      ERF (E)

### 1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de kaart voor "Erf (E)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

De voor "Erf (E)" gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen.

#### b. Gebruiksverbod

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

#### c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming "Erf (E)" wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de hoofdbestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
5. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

#### a. Op de bestemming "Erf (E)" mogen worden opgericht:

1. bijgebouwen;
2. aan- en uitbouwen;
3. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### *bouwen*

#### b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
2. op de bestemming "Erf (E)" mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan:
  - a. 50% van het (bouw)perceel met een maximum oppervlakte van 40,0 m<sup>2</sup>, dan wel;
  - b. 100% van het (bouw)perceel indien de bestemming erf op de plankaart is aangeduid als "Erf 100";
- c. indien het betreft aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen op percelen, die op de plankaart aangeduid zijn met "te handhaven bebouwing"; de afmetingen zoals die

bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan. Deze gebouwen mogen worden verbouwd en/of gedeeltelijk vernieuwd, doch niet worden vergroot. In geval van sloop en/of nieuwbouw van bebouwing op gronden met de aanduiding “te handhaven bebouwing” geldt het bepaalde onder a.

*bebouwingshoogte*

- c. de bebouwingshoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bebouwingshoogte van 4,0 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- d. de bebouwingshoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,0 meter bedragen;
- e. de bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 meter, met dien verstande dat de bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter mag bedragen;
- f. de bebouwingshoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter.

*archeologisch onderzoek*

- g. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

#### 4. VRIJSTELLINGEN

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

*dakterras en buitentrap*

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij het ontbreken van een buitenruimte, vrijstelling verlenen voor een dakterras op aan- en uitbouwen. Hierbij gelden voor het dakterras de volgende voorwaarden:
  - 1. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15,0 meter, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing;
  - 2. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,20 meter hoog, gemeten vanaf het dakterras;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f, voor het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoger dan 2,0 meter, indien dit een buitentrap betreft van de tweede bouwlaag naar de begane grond.
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden onder lid 4, sub b en sub c, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonnings situatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

*ontsluiten woningen*

- e. Burgemeester en wethouders kunnen, voor het ontsluiten van woningen via het dak van bestaande erfbouwing, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van een buitentrap van de derde bouwlaag naar de tweede bouwlaag en voor het bouwen van een trapportaal/berging over twee bouwlagen, die moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de maximale bebouwingshoogte van de trapportaal/berging is 6,50 meter;

2. de maximale oppervlakte van de trapportaal/berging is 10,0m<sup>2</sup>
- f. Bij toepassing van de bevoegdheid in lid 4, sub e, kunnen burgemeester en wethouders, uit oogpunt van de privacy van omwonenden, tevens vrijstelling verlenen van lid 3, sub e, voor het oprichten van erfafscheidingen op de bestaande erfbebouwing, waarbij de maximale bebouwingshoogte 2,0 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van het dak van de bestaande erfbebouwing;
- g. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden onder lid 4, sub e en sub f, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonnings situatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

*parkeervoorzieningen*

- h. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld tot een diepte van maximaal 6,0 meter en/of op de begane grond. Hierbij is ten behoeve van een autoparkeervoorziening eventueel één in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter.
- i. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub h, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
  - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

**5. NADERE EISEN**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## ARTIKEL 9 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

### 1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden (M)” aangewezen gronden zijn bestemd maatschappelijke doeleinden.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden (M)” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. sociale, (para-)medische, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
2. nutsvoorzieningen met een oppervlakte groter dan 10,0 m<sup>2</sup>;
3. bestaande, inpandige dienstwoningen;
4. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100,0 m<sup>2</sup>;
5. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteit (horeca 3) ten dienste van de voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100,0 m<sup>2</sup>;
6. bijbehorende voorzieningen.

#### b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

#### c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

#### *bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn*

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij tegen belendende gebouwen moet worden aangebouwd en panden niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de bebouwing op binnenterreinen;

*goothoogte*

- c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 1” of “orde 2” is uitsluitend een goothoogte toegestaan zoals aangegeven op de plankaart;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur” is een goothoogte toegestaan van ten minste de minimale goothoogte en ten hoogste de maximale goothoogte, zoals aangegeven op de plankaart;

*kapverplichting*

- e. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

*dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat*  
dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- f. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub f, mits:
  1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub i, mits:
  1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met en minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;



2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- k. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub i, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

*dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)*

- l. een dakkapel of dakopbouw in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub i, sub j, en sub k, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel of dakopbouw naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

*erfafscheiding*

- m. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

*kelder*

- n. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

*archeologisch onderzoek*

- o. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

#### 4. VRIJSTELLINGEN

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

*dakterras*

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij het ontbreken van een buitenruimte, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, voor een dakterras. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. het dakterras moet gelegen zijn binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte zoals aangegeven op de plankaart en de voorwaarden van de kapverplichting zoals aangegeven in lid 3, sub e;
  2. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,20 meter hoog, gemeten vanaf het dakterras, mits de balustrade geheel gelegen is binnen de hierboven beschreven contour;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonnings situatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*goothoogte van orde 3 en nieuwbouw*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten

behoefte van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. vrijstelling kan maximaal worden gegeven voor een goothoogte van 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
  2. de vrijstelling kan alleen worden gegeven binnen de contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*plat dak en dakhelling bij orde 3 en nieuwbouw*

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als "orde 3" of als "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub e, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als "orde 3" of als "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub e, onder 2 voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 75°;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*overbouwing / onderdoorgang*

- i. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het realiseren van een onderdoorgang / overbouwing in de begane grondlaag met een maximale breedte van 1,20 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub i, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de privacy van omwonende;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - bestaande monumentale waarden.

## 5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
1. de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingkaart aangegeven zijn als "orde 3" of "nieuwbouw", voor ten hoogste 1,0 meter, indien dit voorkomt dat voor meer dan twee naastgelegen panden sprake is van dezelfde feitelijke goothoogte;
  2. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
  3. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat-en bebouwingsbeeld;

- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- bestaande monumentale waarden.

## **ARTIKEL 10      MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN / SCHOUWBURG (Ms)**

### **1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING**

De op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden/Schouwburg (Ms)” aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

### **2. GEBRUIKSBEPALINGEN**

#### **a. Toegelaten gebruik**

Op de op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden/Schouwburg (Ms)” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. sociale, (para-)medische, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
2. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
3. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteit ten dienste van de voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 600 m<sup>2</sup>;
4. bijbehorende voorzieningen.

#### **b. Gebruiksverbod**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Maatschappelijke doeleinden/Schouwburg (Ms)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

#### **c. Strijdig gebruik**

In elk geval strijdig met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden/Schouwburg (Ms)” wordt aangemerkt:

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

### **3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

Op gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden/Schouwburg (Ms)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de bebouwingshoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
- c. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 1,0 meter mag bedragen;

*archeologisch onderzoek*

- d. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

**4. VRIJSTELLINGEN**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, voor de bebouwingshoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van niet meer dan 2,0 meter;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van onder c opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat-en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden;
  - verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

**5. NADERE EISEN**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale bebouwingshoogte;
- b. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## ARTIKEL 11 GEMENGDE DOELEINDEN A (Ga)

### 1. BESTEMMINGSSOMSCHRJVING

De op de plankaart voor “Gemengde doeleinden a (Ga)” aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Gemengde doeleinden a (Ga)” aangewezen gronden worden toegelaten:

##### in de kelder:

Het gebruik zoals toegestaan op de begane grond, uitsluitend in samenhang en ondergeschikt aan dit gebruik.

##### op de begane grond:

- wonen;
- kantoren;
- praktijkruimten;
- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca, zoals en indien aangeduid op de plankaart;
- bijbehorende voorzieningen.

##### op de overige verdiepingen:

- wonen;
- bijbehorende voorzieningen.

##### *Horeca:*

Een horecabedrijf is op de begane grondlaag toegestaan zoals aangegeven op de plankaart:

- horeca 1: horeca 1 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 51, met dien verstande dat een discotheek / bar-dancing alleen is toegestaan indien dit specifiek is aangeduid op de plankaart;
- horeca 2: horeca 2 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 52;
- horeca 3: horeca 3 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 53.

Met dien verstande dat in panden met de aanduiding “Horeca 1” tevens functiewisselingen naar “Horeca 2” en “Horeca 3” zijn toegelaten en dat bij panden met de aanduiding “Horeca 2” tevens functiewisseling naar “Horeca 3” zijn toegelaten.

##### *Aanduiding “verkeersroute bar-dancing”*

Op de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “verkeersroute bar-dancing”, is op de begane grond het gebruik als loopverbinding voor bezoekers van de discotheek/bar-dancing, gelegen aan de Lange Boogaardstraat 11-13, toegestaan.

#### b. Gebruiksverbod

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

#### c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;

2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
5. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstoringsen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

Op gronden met de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

#### *bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn*

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij tegen belendende gebouwen moet worden aangebouwd en panden niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de bebouwing op binnenterreinen;

#### *gothoogte/ bebouwingshoogte*

- c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 1” of “orde 2” is uitsluitend een gothoogte toegestaan zoals aangegeven op de plankaart;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur” is een gothoogte toegestaan van ten minste de minimale gothoogte en ten hoogste de maximale gothoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
- e. indien op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, dan is deze van toepassing op een plat dak;

#### *kapverplichting*

- f. boven de gothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

#### *dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat*

##### dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- h. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub g, mits:

1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub g, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- k. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub j, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- l. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub j, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

*dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)*

- m. een dakkapel of dakopbouw in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub j, sub k, en sub l, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel of dakopbouw naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

*erfafscheiding*

- n. de bebouingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

*geen loketverkoop in de voorgevel*

- o. loketverkoop van voedsel of drinken in de voorgevel is niet toegestaan;
- p. loketverkoop dient minimaal 3,0 meter achter de voorgevel (of deur) plaats te vinden;

*kelder*

- q. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

*archeologisch onderzoek*

- r. binnen het op de plankaart aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.



#### 4. VRIJSTELLINGEN

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

##### *dakterras*

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij het ontbreken van een buitenruimte, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, voor een dakterras. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. het dakterras moet gelegen zijn binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte zoals aangegeven op de plankaart en de voorwaarden van de kapverplichting zoals aangegeven in lid 3, sub f;
  2. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,20 meter hoog, gemeten vanaf het dakterras, mits de balustrade geheel gelegen is binnen de hierboven beschreven contour;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

##### *goothoogte van orde 3 en nieuwbouw*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als "orde 3" of als "nieuwbouw", of in geval van sloop-nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. vrijstelling kan maximaal worden gegeven voor een goothoogte van 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
  2. de vrijstelling kan alleen worden gegeven binnen de contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

##### *plat dak en dakhelling bij orde 3 en nieuwbouw*

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als "orde 3" of als "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als "orde 3" of als "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 75°;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*overbouwning / onderdoorgang*

- i. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het realiseren van een onderdoorgang / overbouwning in de begane grondlaag met een maximale breedte van 1,20 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub i, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de privacy van omwonende;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - bestaande monumentale waarden.

*parkeervoorzieningen*

- k. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 3” of “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling tot een diepte van maximaal 6,0 meter en/of op de begane grond. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. als het een “orde 3” pand betreft dan is één in-en uitgang slechts toegestaan als de bestaande structuur van het pand zich hiervoor leent door middel van een bestaande toegang(sdeur);
  2. er is voor autoparkeervoorzieningen maximaal één in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter, tot een maximum van 50% van de betreffende gevel;
  3. de parkeervoorzieningen mogen maximaal in twee aaneengesloten panden worden gerealiseerd.
- l. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub k, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
  - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

*samenvoegen panden*

- m. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden, die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 2”, “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur”, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor het samenvoegen van twee panden op de begane grond ten behoeve van functie passend binnen de bestemming, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de totale voorgevelbreedte van de twee panden is maximaal 11,0 meter;
  2. de samenvoeging geldt alleen voor de begane grond;
  3. de individuele voorgevels van de panden, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien, blijven intact;
  4. de samenvoeging is omkeerbaar;
  5. door het samenvoegen van de panden nemen de opgangen naar de woningen in ieder geval niet af.

*horeca*

- n. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, voor het toestaan van horecabedrijven (horeca 1, 2 of 3) op de begane grondlaag en/of de eerste bouwlaag.
- o. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van de onder lid 4, sub n, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het woon-en leefmilieu;

- de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.

## 5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingskaart aangegeven zijn als “orde 3” of “nieuwbouw”, voor ten hoogste 1,0 meter, indien dit voorkomt dat voor meer dan twee naastgelegen panden sprake is van dezelfde feitelijke goothoogte;
  2. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
  3. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat-en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## ARTIKEL 12 GEMENGDE DOELEINDEN B (Gb)

### 1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.

De op de plankaart voor “Gemengde doeleinden b (Gb)” aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Gemengde doeleinden b (Gb)” aangewezen gronden worden toegelaten:

#### in de kelder:

Het gebruik zoals toegestaan op de begane grond, uitsluitend in samenhang en ondergeschikt aan dit gebruik.

#### op de begane grond:

- wonen;
- kantoren;
- praktijkruimten;
- dienstverlening;
- detailhandel;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca zoals en indien aangeduid op de plankaart;
- bedrijven met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4 (toepassen zoneringslijst);
- bijbehorende voorzieningen.

#### op de overige verdiepingen:

- wonen;
- bijbehorende voorzieningen.

#### *Horeca:*

Een horecabedrijf is op de begane grondlaag toegestaan zoals aangegeven op de plankaart:

- horeca 1: horeca 1 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 51, met dien verstande dat een discotheek / bar-dancing alleen is toegestaan indien dit specifiek is aangeduid op de plankaart;
- horeca 2: horeca 2 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 52;
- horeca 3: horeca 3 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 53.

Met dien verstande dat in panden met de aanduiding “Horeca 1” tevens functiewisselingen naar “Horeca 2” en “Horeca 3” zijn toegelaten en dat bij panden met de aanduiding “Horeca 2” tevens functiewisseling naar “Horeca 3” zijn toegelaten.

#### *Detailhandel:*

Voor detailhandelbedrijven geldt dat maximaal 30% van de netto verkoopvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor horeca-achtige activiteiten waarbij:

1. het schenken van alcoholische dranken niet is toegestaan;
2. exploitatie van een terras niet is toegestaan;
3. de horeca-achtige activiteiten uitsluitend mogen plaatsvinden in samenhang met en ondergeschikt aan de uitoefening van het detailhandelbedrijf;
4. ter plaatse geen etenswaren mogen worden bereid, die bestemd zijn voor de onmiddellijke consumptie ter plaatse. Onder bereiden verstaan het koken, bakken, afbakken, braden, stoven en smoren van etenswaren;
5. loketverkoop direct in de voorgevel niet is toegestaan.

*Aanduiding "fietsenstalling toegestaan"*

Op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "fietsenstalling toegestaan" is voor alle bouwlagen, inclusief de kelder, het gebruik als fietsenstalling toegestaan.

- b. Gebruiksverbod  
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Gemengde doeleinden b (Gb)" te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. Strijdig gebruik  
In elk geval strijdig met de bestemming "Gemengde doeleinden b (Gb)" wordt aangemerkt:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
  2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
  3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
    - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
    - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

**3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

Op gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden b (Gb)" mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

*bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn*

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij tegen belendende gebouwen moet worden aangebouwd en panden niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de bebouwing op binnenterreinen;

*goothoogte/ bebouwingshoogte*

- c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 1" of "orde 2" is uitsluitend een goothoogte toegestaan zoals aangegeven op de plankaart;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3", "nieuwbouw" of "herstel stedenbouwkundige structuur" is een goothoogte toegestaan van ten minste de minimale goothoogte en ten hoogste de maximale goothoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
- e. indien op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, dan is deze van toepassing op een plat dak;

*kapverplichting*

- f. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

*dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat*  
dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- h. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub g, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub g, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- k. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub j, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- l. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub j, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

*dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)*

- m. een dakkapel of dakopbouw in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub j, sub k, en sub l, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel of dakopbouw naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

*erfafscheiding*

- n. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

*geen loketverkoop in de voorgevel*

- o. loketverkoop van voedsel of drinken in de voorgevel is niet toegestaan;
- p. loketverkoop dient minimaal 3,0 meter achter de voorgevel (of deur) plaats te vinden.

*kelder*

- q. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

*archeologisch onderzoek*

- r. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

**4. VRIJSTELLINGEN**

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

*dakterras*

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij het ontbreken van een buitenruimte, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, voor een dakterras. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. het dakterras moet gelegen zijn binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte zoals aangegeven op de plankaart en de voorwaarden van de kapverplichting zoals aangegeven in lid 3, sub f;
  2. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,20 meter hoog, gemeten vanaf het dakterras, mits de balustrade geheel gelegen is binnen de hierboven beschreven contour;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*goothoogte van orde 3 en nieuwbouw*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. vrijstelling kan maximaal worden gegeven voor een goothoogte van 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
  2. de vrijstelling kan alleen worden gegeven binnen de contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*plat dak en dakhelling bij orde 3 en nieuwbouw*

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 75°;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*overbouwing / onderdoorgang*

- i. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het realiseren van een onderdoorgang / overbouwing in de begane grondlaag met een maximale breedte van 1,20 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub i, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de privacy van omwonende;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - bestaande monumentale waarden.

*parkeervoorzieningen*

- k. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 3” of “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld tot een diepte van maximaal 6,0 meter en/of op de begane grond. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. als het een “orde 3” pand betreft dan is een in-en uitgang slechts toegestaan als de bestaande structuur van het pand zich hiervoor leent door middel van een bestaande toegang(sdeur);
  2. er is voor autoparkeervoorzieningen maximaal één in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter, tot een maximum van 50% van de betreffende gevel;
  3. de parkeervoorzieningen mogen maximaal in twee aaneengesloten panden worden gerealiseerd.
- l. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub k of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
  - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

*samenvoegen panden*

- m. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden, die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 2”, “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur”, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor het samenvoegen van twee panden



op de begane grond ten behoeve van functie passend binnen de bestemming, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de totale voorgevelbreedte van de twee panden is maximaal 11,0 meter;
2. de samenvoeging geldt alleen voor de begane grond;
3. de individuele voorgevels van de panden, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien, blijven intact;
4. de samenvoeging is omkeerbaar;
5. door het samenvoegen van de panden nemen de opgangen naar de woningen in ieder geval niet af.

*horeca*

- n. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, voor het toestaan van horecabedrijven (horeca 1, 2 of 3) op de begane grondlaag en/of de eerste bouwlaag.
- o. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van de onder lid 4, sub n, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het woon-en leefmilieu;
  - de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.

**5. NADERE EISEN**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingskaart aangegeven zijn als “orde 3” of “nieuwbouw”, voor ten hoogste 1,0 meter, indien dit voorkomt dat voor meer dan twee naastgelegen panden sprake is van dezelfde feitelijke goothoogte;
  2. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
  3. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## ARTIKEL 13                      CENTRUMVOORZIENINGEN (C)

### 1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Centrumvoorzieningen (C)” aangewezen gronden zijn bestemd voor centrumvoorzieningen.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de plankaart voor “Centrumvoorzieningen (C)” aanwezen gronden worden toegelaten:

#### in de kelder:

Het gebruik zoals toegestaan op de begane grond, uitsluitend in samenhang en ondergeschikt aan dit gebruik.

#### op de begane grond:

- detailhandel;
- maatschappelijke voorzieningen met loketfunctie;
- kantoren met loketfunctie;
- dienstverlening met loketfunctie;
- horeca, indien en zoals aangeduid op de plankaart;
- wonen, indien aangeduid op de plankaart;
- bijbehorende voorzieningen;
- bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen.

#### op de overige verdiepingen:

- wonen;
- indien aangeduid op de plankaart: het gebruik zoals toegestaan op de begane grond;
- bijbehorende voorzieningen;
- bijbehorende voorzieningen ten behoeve van detailhandel op de begane grond.

#### *Horeca:*

Een horecabedrijf is op de begane grondlaag toegestaan zoals aangegeven op de plankaart:

- horeca 1: horeca 1 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 51, met dien verstande dat een discotheek / bar-dancing alleen is toegestaan indien dit specifiek is aangeduid op de plankaart;
- horeca 2: horeca 2 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 52;
- horeca 3: horeca 3 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 53.

Met dien verstande dat in panden met de aanduiding “Horeca 1” tevens functiewisselingen naar “Horeca 2” en “Horeca 3” zijn toegelaten en dat bij panden met de aanduiding “Horeca 2” tevens functiewisseling naar “Horeca 3” zijn toegelaten.

#### *Aanduiding “verkeersroute bar-dancing”*

Op de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “verkeersroute bar-dancing”, is op de begane grond het gebruik als loopverbinding voor bezoekers van de discotheek/bar-dancing, gelegen aan de Lange Boogaardstraat 11-13, toegestaan.

#### *Detailhandel:*

Voor detailhandelbedrijven geldt dat maximaal 30% van de netto verkoopvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor horeca-achtige activiteiten waarbij:

1. Het schenken van alcoholische dranken niet is toegestaan;
2. exploitatie van een terras niet is toegestaan;

3. de horeca-achtige activiteiten uitsluitend mogen plaatsvinden in samenhang met en ondergeschikt aan de uitoefening van het detailhandelbedrijf;
4. ter plaatse geen etenswaren mogen worden bereid, die bestemd zijn voor de onmiddellijke consumptie ter plaatse. Onder bereiden verstaan het koken, bakken, afbakken, braden, stoven en smoren van etenswaren;
5. loketverkoop direct in de voorgevel niet is toegestaan.

*Aanduiding “fietsenstalling toegestaan”*

Op gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “fietsenstalling toegestaan” is voor alle bouwlagen, inclusief de kelder, het gebruik als fietsenstalling toegestaan.

b. Gebruiksverbod

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

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Centrumdoeleinden (C)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (C)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

*bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn*

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij tegen belendende gebouwen moet worden aangebouwd en panden niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de bebouwing op binnenterreinen;

*gothoogte/ bebouwingshoogte*

- c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 1” of “orde 2” is uitsluitend een gothoogte toegestaan zoals aangegeven op de plankaart;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur” is een gothoogte toegestaan van ten minste de minimale gothoogte en ten hoogste de maximale gothoogte, zoals aangegeven op de plankaart;
- e. indien op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, dan is deze van toepassing op een plat dak;
- f. voor de overige gebouwen geldt een maximale gothoogte zoals aangegeven op de plankaart;

*kapverplichting*

- g. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

*parcelleringsregeling*

- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub a, kunnen, ten behoeve van een detailhandelfunctie op de begane grond, twee panden worden samengevoegd tot een maximum van 150,0m<sup>2</sup> netto verkoopvloeroppervlakte, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de individuele voorgevels van de panden, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien, blijven intact;
  2. de samenvoeging is omkeerbaar;
  3. door het samenvoegen van de panden nemen de opgangen naar de woningen in ieder geval niet af.

*dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat*dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- i. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- j. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub i, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- k. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub i, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- l. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.

- m. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub l, mits:
  - 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  - 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- n. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub l, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

*dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)*

- o. een dakkapel of dakopbouw in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub l, sub m, en sub n, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel of dakopbouw naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

*erfafscheiding*

- p. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

*geen loketverkoop in de voorgevel*

- q. loketverkoop van voedsel of drinken in de voorgevel is niet toegestaan;
- r. loketverkoop dient minimaal 3,0 meter achter de voorgevel (of deur) plaats te vinden.

*kelder*

- s. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

*archeologisch onderzoek*

- t. binnen het op de plankaart aangeduide "archeologisch waardevol gebied" moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

#### 4. VRIJSTELLINGEN

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

*dakterras*

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij het ontbreken van een buitenruimte, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, voor een dakterras. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. het dakterras moet gelegen zijn binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte zoals aangegeven op de plankaart en de voorwaarden van de kapverplichting zoals aangegeven in lid 3, sub g;
  - 2. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,20 meter hoog, gemeten vanaf het dakterras, mits de balustrade geheel gelegen is binnen de hierboven beschreven contour
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
- de privacy van omwonenden;
- bestaande monumentale waarden.

*goothoogte van orde 3 en nieuwbouw*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. vrijstelling kan maximaal worden gegeven voor een goothoogte van 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
  2. de vrijstelling kan alleen worden gegeven binnen de contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*plat dak en dakhelling bij orde 3 en nieuwbouw*

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub g, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van sloop-nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub g, onder 2, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 75°;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*overbouwing / onderdoorgang*

- i. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het realiseren van een onderdoorgang / overbouwing in de begane grondlaag met een maximale breedte van 1,20 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub i, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de privacy van omwonende;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - bestaande monumentale waarden.

*samenvoegen panden*

- k. Burgemeester en wethouders kunnen, in geval van het samenvoegen van panden ten behoeve van een centrumvoorziening, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub h ten aanzien van de maximum netto verkoopvloeroppervlakte van 150m<sup>2</sup>. De overige voorwaarden uit lid 3, sub h, blijven hierbij van kracht en tevens dient de meerwaarde van het initiatief voor de bestaande winkelstructuur te worden onderbouwd.

*horeca*

- l. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, voor het toestaan van horecabedrijven (horeca 1, 2 of 3) op de begane grondlaag en/of de eerste bouwlaag.
- m. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van de onder lid 4, sub l, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het woon-en leefmilieu;
  - de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.

**5. WIJZIGINGEN***hotel*

- a. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Centrumvoorzieningen (C)" te wijzigen ten behoeve van een hotel.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van de bevoegdheid tot het toestaan van een hotel gebruik te maken, in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het woon- en leefmilieu;
  - de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.

**6. NADERE EISEN**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingskaart aangegeven zijn als "orde 3" of "nieuwbouw", voor ten hoogste 1,0 meter, indien dit voorkomt dat voor meer dan twee naastgelegen panden sprake is van dezelfde feitelijke goothoogte;
  2. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
  3. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat-en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

**7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
3. Burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de in lid 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten;

4. Alvorens het besluit tot wijziging te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.



## ARTIKEL 14 KANTOOR- EN WOONDOELEINDEN (KW)

### 1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, woningen en bijbehorende voorzieningen.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Kantoor -en woondoeleinden (KW)” aangewezen gronden worden toegelaten:

- kantoren;
- woningen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bestaande dienstwoningen;
- bijbehorende voorzieningen.

#### b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Kantoor -en woondoeleinden (KW)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

#### c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Kantoor -en woondoeleinden (KW)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
4. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Kantoor - en woondoeleinden (KW)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

#### *bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn*

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij tegen belendende gebouwen moet worden aangebouwd en panden niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van de bebouwing op binnenterreinen;

#### *gothoogte*

- c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 1” of “orde 2” is uitsluitend een gothoogte toegestaan zoals aangegeven op de plankaart;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur” is een gothoogte toegestaan van ten minste de

minimale goothoogte en ten hoogste de maximale goothoogte, zoals aangegeven op de plankaart;

*kapverplichting*

- e. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

*dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat*

dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- f. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub f, mits:
  1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de desbetreffende gevel;
  2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
  3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
  4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub i, mits:
  1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met en minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
  2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- k. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub i, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende voorgevel;

*dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)*

1. een dakkapel of dakopbouw in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub i, sub j, en sub k, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel of dakopbouw naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

*erfafscheiding*

- m. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

*kelder*

- n. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

*archeologisch onderzoek*

- o. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

#### 4. VRIJSTELLINGEN

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

*dakterras*

- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij het ontbreken van een buitenruimte, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, voor een dakterras. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. het dakterras moet gelegen zijn binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte zoals aangegeven op de plankaart en de voorwaarden van de kapverplichting zoals aangegeven in lid 3, sub e;
  2. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,20 meter hoog, gemeten vanaf het dakterras, mits de balustrade geheel gelegen is binnen de hierboven beschreven contour
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*goothoogte van orde 3 en nieuwbouw*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. vrijstelling kan maximaal worden gegeven voor een goothoogte van 3 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
  2. de vrijstelling kan alleen worden gegeven binnen de contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling;

- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*plat dak en dakhelling bij orde 3 en nieuwbouw*

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub e, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub e, onder 2, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 75°;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande monumentale waarden.

*overbouwning / onderdoorgang*

- i. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het realiseren van een onderdoorgang / overbouwning in de begane grondlaag met een maximale breedte van 1,20 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub i, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de privacy van omwonende;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - bestaande monumentale waarden.

## 5. WIJZIGINGEN

*hotel*

- k. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” te wijzigen ten behoeve van een hotel.
- l. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van de bevoegdheid tot het toestaan van een hotel gebruik te maken, in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het woon- en leefmilieu;
  - de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.

## 6. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingskaart aangegeven zijn als “orde 3” of “nieuwbouw”, voor ten hoogste 1,0 meter, indien dit voorkomt dat voor meer dan twee naastgelegen panden sprake is van dezelfde feitelijke goothoogte;
  2. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
  3. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat-en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## 7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
3. Burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de in lid 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten;
4. Alvorens het besluit tot wijziging te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

## ARTIKEL 15 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

### 1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden en bijbehorende voorzieningen.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. rijwegen, straten en voet- en fietspaden;
2. pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;
3. parkeervoorzieningen, verhardingen en bermmen;
4. waterpartijen zoals vijvers, fontein en dergelijke;
5. kiosken en tijdelijke ambulante handel (marktkramen);
6. nutsvoorzieningen;
7. toegangsvoorzieningen ten behoeve van de Schouwburg, zoals trappen en hellingsbanen;
8. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's en (ondergrondse-) bergbezinkbassins inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;

#### *Aanduiding “parkeerkelder/ verhoogd voetgangersgebied”*

Op de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “parkeerkelder/verhoogd voetgangersgebied”, is een ondergrondse parkeerkelder met een verhoogd voetgangersgebied toegestaan.

#### b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

#### c. Strijdig gebruik

In ieder geval strijdig met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van benzineverkooppunten, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
2. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame uitingen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan genoemd onder lid 2, sub a, onder 5;
5. gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten, die niet hoger mogen zijn dan 6,0 meter. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in elk geval begrepen straatmeubilair, speeltoestellen, nutsvoorzieningen, ondergrondse inzamelplaatsen voor gescheiden afval en kunstwerken;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,0 m<sup>2</sup>, met uitzondering van het bepaalde in lid 3, sub d;
- c. voor kiosken geldt een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter en een maximale oppervlakte van 10,0 m<sup>2</sup>;
- d. binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid als “bergbezinkbassin, ondergronds” mag een ondergronds bergbezinkbassin worden gebouwd met een maximale diepte van 4,0 meter onder het maaiveld.

*archeologisch onderzoek*

- e. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

### 4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 2, voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame uitingen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, van dit artikel voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bebouwingshoogte van maximaal 6,0 meter en voor lichtmasten tot een bebouwingshoogte van maximaal 15,0 meter.
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b en c opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

### 5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken en kiosken.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden.
  - het straat-en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## ARTIKEL 16      **WIJZIGINGSBEVOEGDHEID ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE EN ENTREEGEBOUW SCHOUWBURG**

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemmingen van de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid parkeergarage (W1)”, te wijzigen in die zin dat:
  - a. ondergrondse parkeervoorzieningen worden gebouwd van maximaal drie bouwlagen tot een maximum diepte van 20,0 meter en met maximaal 400 parkeerplaatsen;
  - b. ten minste twee bovengrondse toegangsgebouwen naar de parkeergarage worden gebouwd met een maximale bebouwingshoogte van 4,0 meter en een maximale oppervlakte van 20,0m<sup>2</sup>.
  
2. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening, bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid entreegebouw (W2)”, te wijzigen van de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” naar de bestemming “Maatschappelijke doeleinden / Schouwburg (Ms)” ten behoeve van de bouw van een entreegebouw voor de Schouwburg, waarbij de bebouwingsgrenzen en de maximale bebouwingshoogten voldoen aan “uitsnede W2” op de plankaart en waarbij in het entreegebouw tevens een voetgangerstoegang naar de ondergrondse parkeergarage is toegestaan met een maximale diepte van 3,0 meter.
  
3. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van de bevoegdheden tot het toestaan van de ondergrondse parkeervoorzieningen en het entreegebouw voor de Schouwburg gebruik te maken, in ieder geval aan het volgende:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld worden niet in onevenredige mate aangetast;
  - b. het grondwatersysteem ter plaatse wordt niet in onevenredige mate aangetast;
  - c. behoud van het groene karakter van het Wilsonsplein;
  - d. het aantal verkeersbewegingen van en naar de ondergrondse parkeervoorziening;
  - e. de verkeersfunctie van de omliggende straten;
  - f. voorafgaand aan grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter onder maaiveld, ter voorbereiding van eventuele bouwwerkzaamheden, moet de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.
  
4. Bij gebruikmaking van de in lid 1 en lid 2 genoemde bevoegdheden nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:
  1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
  2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders;
  3. Burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de in lid 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten;
  4. Alvorens het besluit tot wijziging te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
  5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
  6. In afwijking van lid 5 hoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;



7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

## ARTIKEL 17 GROENVOORZIENINGEN

### 1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen;
2. speelterreinen;
3. paden en verhardingen;
4. waterlopen en waterpartijen;
5. nutsvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken, abri's en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers.

#### b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Groenvoorzieningen” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

#### c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Groenvoorzieningen” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
4. gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

Op gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3,0 meter;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 10,0 m<sup>2</sup>.

#### *archeologisch onderzoek*

- c. binnen het op de plankaart aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moet, voordat overgegaan wordt tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

### 4. VRIJSTELLINGEN.

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeperking) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 6,0 meter;

- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- de verkeerssituatie ter plaatse;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

**5. NADERE EISEN.**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat-en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

## **ARTIKEL 18 GROEIPLAATS MONUMENTALE BOOM (DUBBELBESTEMMING)**

### **1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING**

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

### **2. BOUWVERBOD**

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

### **3. AANLEGVERGUNNING**

- a. Het is verboden om zonder aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders, op en in de gronden die op de bestemmingsplankaart zijn bestemd als “Monumentale boom”, de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:
  1. Het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  2. het leggen van drainagebuizen;
  3. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/ of gronden;
  5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
  6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
  7. het opslaan of aanbrengen van stoffen of materialen die het voortbestaan van de houtopstand kunnen bedreigen;
  8. het bevestigen van voorwerpen aan of in de boom;
  9. het plaatsen van bouwwerken en werken zoals: stroomgenerators, schafketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines of;
  10. het slopen van gebouwen of andere bouwwerken met machines;
  11. het snoeien, behoudens normale onderhouds- en beheerwerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de boom;
  12. het afhakken van wortels van de boom.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een aanlegvergunning verlenen als genoemd in lid 3, sub a.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen een aanlegvergunning weigeren indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/ of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en/ of (beeld)kwaliteit van de monumentale boom wordt aangetast.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in lid 3 sub c, voorwaarden stellen bij het verlenen van een aanlegvergunning.

#### **4. UITZONDERINGSREGELING**

Het in lid 3 gestelde aanlegverbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. normaal onderhoud betreffen ten behoeve van het beheer of gebruik van de grond conform de bestemming "Monumentale boom" of de aangewezen andere bestemming zoals die is aangegeven op de plankaart;
- b. voortkomen uit een calamiteit of een spoedeisende situatie;
- c. reeds in uitvoering en legaal zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. volgen uit een kapvergunning.

#### **5. NADERE EISEN**

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

#### **6. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN**

- a. Voorafgaand aan het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 wordt de afdeling Groen in de gelegenheid gesteld om, binnen 2 weken na ontvangst van de aanvraag, hierover te adviseren.
- b. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in de lid 3, sub b, nemen burgemeester het bepaalde in artikel 46 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht.

## ARTIKEL 19 WATER

### 1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterkundige voorzieningen.

### 2. GEBRUIKSBEPALINGEN

#### a. Toegelaten gebruik

Op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden worden toegelaten:

1. watergangen, sloten en vijvers;
2. oeverstroken;
3. verkeer te water;
4. de waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

#### b. Gebruiksverbod

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

#### c. Strijdig gebruik

In ieder geval strijdig met de bestemming "Water" wordt aangemerkt:

1. Het afmeren van woonarken en horecaschepen;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
5. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  - welke strekt tot realisering van de bestemming;
  - welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

### 3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op en boven gronden met de bestemming "Water" kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,0 meter.

### 4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bruggen tot een hoogte van 6,0 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- bestaande monumentale waarden.

## **5. NADERE EISEN**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzover hoger dan 1,0 meter.

### III BIJZONDERE BEPALINGEN

#### ARTIKEL 20 BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
  - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m<sup>2</sup>, respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;
  - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
  - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
  - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
  - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. Aangegeven hoogten voor het bouwen van antenne-installaties.
2. Burgemeester toetsen bij het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in lid 1, sub g, aan de richtlijnen uit de nota GSM-installaties zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 15 december 1999.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat-en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

#### ARTIKEL 21 OVERGANGSBEPALINGEN

##### 1. GEBRUIK

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

##### 2. BEBOUWING

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;



- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;
- c. tot niet meer dan 110 % van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald;

Een en ander mits de bestaande afwijking ook naar hun aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening.

### **3. UITZONDERING**

- a. Dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Eveneens is dit artikel niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **ARTIKEL 22 STRAFBEPALING**

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2, van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 23 SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Vijfhoek".

**Bijlage 1 planvoorschriften**

**Zoneringslijst**

#### ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie 2 bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie 1 bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie 1 en 2 bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad en centrum Schalkwijk 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 (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie 3 bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie 3 bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

#### Ad C Natuur & 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 2 zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie 3 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 categorienummer des te minder hinder een bedrijf oplevert.

De categorieën 1 en 2 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 1 of geen bedrijvigheid is toegestaan.

Bedrijven van categorie 3 en 4 (en in uitzonderlijke gevallen 5) 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.

## Milieuzoneringslijst

	<b>Categorie 1 bedrijven; indicatieve afstand 10 meter</b>
	<b>Indicatief oppervlak &lt;150 m<sup>2</sup></b>
SBI	OMSCHRIJVING
	Detailhandel
	Kantoren
174, 175	Vervaardiging van textielwaren
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
181	Vervaardiging kleding van leer
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven (geen drukken of stansen)
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
40	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)
40	Blokverwarming
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
642	Telecommunicatiebedrijven
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
8512, 8513	Artsenpraktijken, tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
8514, 8515	Consultatiebureaus
9252	Ateliers, e.d.
262	Schietinrichtingen: boogbanen (binnen)
9301.3	Wasserettes, wassalons
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

Categorie 2 bedrijven; indicatieve afstand 30 meter		
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	150-400 m2
	Kantoren	<1000 m2
1581	Brood- en banketbakkerijen: -v.c. <2500 kg meel / week	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<150 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<150 m2
181	Vervaardiging kleding van leer	<150 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<150 m2
203	Vervaardiging van meubels (ambachtelijk)	<150 m2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	<150 m2
2223	Binderijen	<150 m2
2224	Grafische reproductie	<150 m2
2225	Overige grafische activiteiten	<150 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	<150 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	<150 m2
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM	
40	< 10 Mega Volt Ampère	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	<150 m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<300 m2
5020.5	Autowasserijen	
5211	Supermarkten	<400 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	<50 bedden
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
554	Cafés bars	
5551	Kantines	
5552 A	Cateringbedrijven zonder thuisbezorging	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	<100 pl.
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales (kleinschalig)	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	< 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	< 2500 m2
853	Verpleeghuizen	
9131	Kerkgebouwen e.d.	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	
9234	Muziekscholen	
9251	Bibliotheken, musea,	
9304	Saunabaden, zonnestudio's	

	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	>400 m2
	Kantoren	>1000 m2
	Land-, tuinbouw en veehouderij (algemeen)	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0141.1	Hoveniersbedrijven	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<300 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<300 m2
181	Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	<300 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<300 m2
183	Vervaardiging van artikelen van bont	<300 m2
2010.1	Houtzagerijen	
203, 204	Timmerwerkfabrieken	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	>150 m2
2223	Binderijen	>150 m2
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven	>150 m2
2512	Vervaardiging van rubber en kunststof producten	<150 m2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	150-300 m2
262, 263	Aardewerkproductie: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kilowatt	150-300 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	150-300 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	150-300 m2
37	Inzamelaars papier / 2 <sup>de</sup> handsmaterialen	<1000 m2
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	100 – 200 Mega Volt Ampère	
40	Gasontvang- en -verdeelstations	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1-15 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	150-300m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	>300 m2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	>300 m2
505	Benzineservicestations: zonder LPG	
5211	Supermarkten	400-2500 m2
5212,5246 /9	Warenhuizen, bouwmarkten, tuincentra	<2500 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	>50 bedden
552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Recreatie
5552	Cateringbedrijven met thuisbezorging	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	
6321	Autoparkeergarages	>100 pl.
641	Post- en koeriersdiensten	
643	GSM-centrales	
711	Personenautoverhuurbedrijven	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	

	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
7525	Brandweerkazernes	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	> 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	> 2500 m2
8511	Ziekenhuizen	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	<1000 m2
9133.1	Hondendressuurterreinen	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	
9213	Bioscopen	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	
9234	Balletscholen	
9234.1	Dansscholen	
9261.1	Zwembaden: overdekt	
9261.2	Bowlingcentra	
9261.2	Sporthallen	
9261.2	Maneges	Dagrecreatie
9261.2	Tennisbanen (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9262	Jachthavens met diverse voorzieningen	Dagrecreatie
9262	Schietinrichtingen: boogbanen (buiten)	Dagrecreatie
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	>300 m2
9271	Casino's	
9272.1	Amusementshallen	
9303	Uitvaartcentra	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
		p.c. = productiecapaciteit		
		t/j = ton per jaar		
		Supermarkten		>2500 m2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	
151	4	- vleeswaren- en conservenfabrieken	100	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	2	- conserveren	200	
152	3	- roken	300	
152	4	- verwerken anderszins	300	
1531		Aardappelproducten fabrieken		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1541	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	300	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1542	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	300	
1543	0	Margarinefabrieken:		
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	
1543	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	300	
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. ≥ 55.000 t/j	100	
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	100	
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	
1561	2	- p.c. ≥ 500 t/u	200	
1561		Grutterswarenfabrieken	100	
1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	
1562	2	- p.c. ≥ 10 t/u	300	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	300	
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	
1585		Deegwarenfabrieken	100	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	
1592	2	- p.c. ≥ 5.000 t/j	300	
1596		Bierbrouwerijen	300	
1597		Mouterijen	300	
1600		Tabaksverwerkende industrie	200	



		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	300	
173		Textielveredelingsbedrijven		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	100	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	100	>300 m <sup>2</sup>
181		Vervaardiging kleding van leer	100	>300 m <sup>2</sup>
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	100	>300 m <sup>2</sup>
183		Vervaardiging van artikelen van bont	100	>300 m <sup>2</sup>
191		Lederfabrieken	300	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	100	
193		Schoenenfabrieken	100	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.2	1	- met creosootolie	200	
2010.2		- met zoutoplossingen	100	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	100	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	
2413	0	Anorg. Chemische grondstoffenfabrieken:	100	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	A0	Organ. Chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2442		- verbandmiddelenfabrieken	100	
2442		- formulering en afvullen geneesmiddelen	100	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	
2466		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	200	
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	300	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	200	>=100 m <sup>2</sup>
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	200	
252	2	- met fenolharsen	300	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT		
261	2	- glas en glasproducten p.c. >= 5.000 t/j	300	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	
264	B	Dakpannenfabrieken	200	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
2661.1	1	zonder persen, trillafels en bekistingtrillers	200	
2661.1	2	- met persen, trillafels of bekistingtrillers,	300	
2661.2	2	- p.c. $\geq$ 100.000 t/j	300	
2663, 2664	2	- p.c. $\geq$ 100 t/u	300	
2665, 2666	2	- p.c. $\geq$ 100 t/d	300	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. $<$ 100.000 t/j	300	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	100	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. $<$ 100 t/u	300	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. Glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. $\geq$ 5.000 t/j	300	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	
2682	D	Asfaltcentrales	200	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. $<$ 2.000 m <sup>2</sup>	300	
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. $<$ 1.000 t/j	300	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. $<$ 4.000 t/j	300	
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. $<$ 4.000 t/j	300	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	2	- in open lucht, p.o. $<$ 2.000 m <sup>2</sup>	200	
281	3	- in open lucht, p.o. $\geq$ 2.000 m <sup>2</sup>	300	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. $<$ 2.000 m <sup>2</sup>	300	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	10	- stralen	200	
2851		- algemeen	100	
2851		- scoperen (opsputten van zink)	100	
2851		- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100	
2851		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	100	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. $<$ 2.000 m <sup>2</sup>	200	
29	2	- p.o. $\geq$ 2.000 m <sup>2</sup>	200	
29	3	met proefdraaien verbrandingsmotoren $\geq$ 1 Megawatt	300	
30		Kantoormachines- en computerfabrieken	100	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	
315		Lampenfabrieken	300	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	100	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	100	
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	100	
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m2	200	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	300	
3410.1		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	
342		Carrosseriefabrieken	200	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	3	- metalen schepen < 25 m	200	
351		- houten schepen	100	
352	2	met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	200	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	200	>300 m2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	100	>300 m2
364		Sportartikelenfabrieken	100	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	100	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	100	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
371		Autosloperij	100	
372	A1	Puinbrekerijen en -malerijen: - v.c. < 100.000 t/j	300	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B4	200 - 1000 Mega Volt Ampère	300	
40	C1	Gascompressorstations vermogen < 100 Megawatt	300	
40		10 - 100 Mega Volt Ampère	100	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B3	>= 15 Megawatt	300	
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	100	>300 m2
5020.4		Autobeklederijen	100	
5020.4		Autospuitinrichtingen	100	
5020.4		Autoplaatwerkerijen	100	
505		Benzineservivestations: met LPG	300	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	100	
5122		Grth in bloemen en planten	100	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	100	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	100	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	100	
5134		Grth in dranken	100	
5135		Grth in tabaksproducten	100	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	100	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	100	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
514		Grth in overige consumentenartikelen	100	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	300	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	100	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	100	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	100	
5162		Grth in machines en apparaten	100	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	100	
5211		Supermarkten	100	>2500 m2
554	2	Discotheken	100	
60	-	VERVOER OVER LAND		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	300	
6021.1		Bus-, tram- en metro-remises	100	
6023		Touringcarbedrijven		
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	100	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6311.1	2	- stukgoed	300	
6311.2	1	- containers	300	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	300	
6311.2	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	300	
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	100	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales laboratoria	100	
7522		Defensie-inrichtingen	200	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	
9000.1	2	- 100.000 – 300.000 i.e.	300	
9000.2		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	100	
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A6	Afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 Mega Watt	300	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	300	
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	
9000.3	C	Vuiloverslagstations	300	
9000.3		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	300	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	300	
9261.1	2	- niet overdekt	200	
9261.2		Tennisbanen (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2		Veldsportcomplex (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2	D	Stadions en openluchtjissbanen	300	
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200	
9262	3	- vrije buitenbanen: kleidruiven	300	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	200	
9272.2		Modelvliegtuigvelden	300	
9301.1		Wasserijen en strijkinrichtingen	100	
9301.1		Tapijtreinigingsbedrijven	100	
9301.3		Wasverzendinrichtingen	100	

Categorie 5 bedrijven zijn niet gewenst binnen de gemeente Haarlem.

In zeer uitzonderlijke gevallen is het na individuele toetsing mogelijk om een categorie 5 bedrijf één categorie lager in te delen en als categorie 4 bedrijf aan te merken. De toetsing moet dan wel zeer duidelijk uitwijzen dat de mate van hinder van een betreffend bedrijf slechts een (voor gevoelige bestemmingen) aan te houden afstand van 300 meter of lager vereist.

Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m <sup>3</sup> /d	500
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m <sup>3</sup> /d	700
1421	2	- steenbrekerijen	700
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	500
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	2	- vetsmelterijen	700
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	700
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500
1551	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=	500
1571	0	Veevoerbouwfabrieken:	
1571	1	- destructiebedrijven	700
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	700
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000
1586	1	- koffiebranders	500
231		Cokesfabrieken	1000
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	700
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	500
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	500
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	700
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	1000
242	2	- formulering en afvullen	500
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	500
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	500
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500
261	0	Glasfabrieken:	
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500
2651	0	Cementfabrieken:	

Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	500
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	1000
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	700
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	700
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
272	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	700
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	700
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
274	B2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	500
3511		Scheepssloperijen	700
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	2	- met proefdraaien motoren	1000
371		Metaal- en autos shredders	500
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	700
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)	
40	A1	- kolengestookt	700
40	A2	- oliegestookt	500
40	A3	- gasgestookt	500
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas)	500
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B5	- >= 1000 MVA	500
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	
40	C2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	500

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A1	- met chloorgas	1000
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	500
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. $\geq 100.000 \text{ m}^3$	500
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	2	- opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	700
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	500
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	1000
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. $\geq 500 \text{ t/u}$	700
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	700
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	1000
6311.2	4	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. $\geq 2.000$	700
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. $\geq 500 \text{ t/u}$	500
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	500
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	700
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9000.1	3	- $\geq 300.000 \text{ i.e.}$	500
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9000.3	D1	- open	700
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9262	0	Schietinrichtingen:	
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	500
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	500
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	1000
9262	B	Skelterbanen, $< 8$ uur/week in gebruik	500
9262	C	Skelterbanen, $\geq 8$ uur/week in gebruik	1000
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., $< 8$ uur/week in gebruik	700

Categorie 6 bedrijven zijn niet toegestaan binnen de gemeente Haarlem.

<b>Categorie 6 bedrijven; indicatieve afstand 1500 meter</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	2	- p.c. $\geq 1.000 \text{ t/j}$	
3162		Koolelektrodenfabrieken	
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	
6323		Luchthavens	
9000.3	A3	- verwerking radioactief afval	
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., $\geq 8$ uur/week in gebruik	





Raadsstuk 76/2006  
 B&W datum 21 maart 2006  
 Sector/Afd SO/bd  
 Reg.nr(s) 06/127

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan "Vijfhoek"**

FACILITAIRE DIENST	
Reg. nr.	SO/BD 2006/569
Trefwoord	Bestemmingsplan - new
Reg. d.d.	24 APR 2006
Classering:	
Ontv. bew.	X Kopia T
Uiterl. afdoen. de	19-06-2006
Behandeling door	SO/BD
	Afgedaan

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan "Vijfhoek" aan. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Prins Hendrikstraat, de Keizerstraat, de Barrevoetestraat, de Botermarkt, het Verwulft, de Grote Houtstraat, de Raamsingel en de Leidsevaart.

Dit gebied is aangegeven op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart, nummer 114BP002.

### 1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Vijfhoek" heeft een consoliderend karakter. Dit plan biedt een actueel juridisch kader, waarbij de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik belangrijke uitgangspunten zijn. Het gemengde karakter van de Vijfhoek is gewaarborgd door veelvuldig gebruik te maken van de bestemming "Gemengde doeleinden". In de winkelstraten is "wonen boven winkels" mogelijk gemaakt. Het monumentale karakter van de Vijfhoek wordt beschermd door middel van de "waarderingkaart beschermd stadsgezicht". Tevens maakt het bestemmingsplan de verbouwing van de Stadsschouwburg mogelijk en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een parkeergarage onder het Wilsonsplein.

Het plangebied "Vijfhoek" valt geheel onder het beschermd stadsgezicht. Om de waarden van het beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan te beschermen is naast de bestemmingsplankaart ook een waarderingkaart beschermd stadsgezicht opgesteld. Het is voor het eerst dat deze methodiek in Haarlem wordt toegepast. Deze kaart is onderdeel van het bestemmingsplan en bevat een indeling van de bebouwing in drie verschillende orden en nieuwbouw (na 1950). Tevens zijn op de waarderingkaart ensembles, seriebouw en herstel stedenbouwkundige structuur aangegeven. De verschillende orden, nieuwbouw, ensembles en seriebouw worden door de waarderingkaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Naast de beschermende werking heeft de waarderingkaart ook een communicatieve waarde. Het biedt namelijk inzicht in waarden van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

### 2. Procedure

#### 1. Voorontwerp-bestemmingsplan

In oktober 2004 is het voorontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek vrijgegeven voor inspraak door burgers. Na publicatie in de stadskrant en de Staatscourant op 2

december 2004 is het plan gedurende vier weken ter visie gelegd. Tevens heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), overleg plaatsgevonden met diverse instanties en belangengroepen. Op 14 december 2004 is een inspraakbijeenkomst gehouden. De tijdens de inspraakbijeenkomst gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de opmerkingen uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en voorzien van een gemeentelijke reactie.

## **2. Publicatie en ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan**

Het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek is behandeld in de vergadering van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling van 26 mei 2005. In deze vergadering zijn de resultaten van de inspraak besproken. Degenen die in de inspraakfase op het plan hebben gereageerd zijn voor de vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld mondeling een toelichting te geven. De raadscommissie heeft ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Ter afronding van het wettelijk vooroverleg is een reactie gevraagd van de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Per brief van 1 juli 2005 geeft de PPC aan dat de reacties van wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro in het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek goed zijn verwerkt. Hiermee is het wettelijk vooroverleg formeel afgerond. Het bestemmingsplan geeft de PPC wel aanleiding tot het maken van één opmerking over luchtkwaliteit in de Gierstraat. Op deze opmerking heeft de gemeente Haarlem gereageerd per brief van 10 oktober 2005 en naar aanleiding hiervan is de plantoelichting van het bestemmingsplan tekstueel aangevuld. Beide brieven zijn opgenomen in bijlage 15 van de plantoelichting.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 29 september 2005 gepubliceerd in de stadskrant en de Staatscourant. En heeft van 30 september tot en met 10 november 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek. In paragraaf 4 van dit raadsstuk wordt gereageerd op de ingediende zienswijzen.

## **3. Ingediende zienswijzen**

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek zijn zeven zienswijzen ingediend. Een architect heeft namens twee opdrachtgevers twee aparte zienswijzen ingediend. De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. J.M. Berkhout, Lange Annastraat 18, 2011 XH Haarlem
2. Mevrouw L. Oerlemans, Wester Boogaardstraat 6, 2011 WX Haarlem
3. P.A. Herwaarde, De Baronn Beheer BV, Grote Houtstraat 140, 2011 SV Haarlem
4. P.M. Wijkhuizen, Oosterduyn Wijkhuizen Makelaardij, Postbus 584, 2003 RN Haarlem
5. C. Broekhuisen, Gedempte Raamgracht 57, 2011 WH Haarlem
6. F.A. van Donselaar, Lange Bogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem
7. F.A. van Donselaar, Lange Bogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem

De zienswijzen richten zich op verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In paragraaf 4 van dit raadsstuk is een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen

opgenomen. Hierbij is de reactie op de zienswijze steeds cursief weergegeven. Een kopie van alle zienswijzen liggen voor u ter inzage.

#### 4. Reactie op ingediende zienswijzen

##### 1. Mevr. J.M. Berkhout, Lange Annastraat 18, 2011 XH Haarlem

De zienswijze is gedateerd op 9 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 10 november 2005.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen de maximale goothoogte in de Lange Raamstraat te verhogen van 6 naar 8 meter. Een maximale goothoogte van 8 meter plus een dak resulteert in 11-12 meter hoge huizen/appartementcomplexen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de woondruk en de aanwezige licht en ruimte in de buurt. De toename van het aantal bewoners per vierkante meter brengt minder privacy, meer geluidsoverlast en meer parkeerproblemen met zich mee. Dit is geen prettig vooruitzicht voor een nu nog kindvriendelijke buurt.

*Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangewezen als orde drie of nieuwbouw is een minimale en een maximale goothoogte opgenomen op de plankaart. Dit biedt enige flexibiliteit. De minimale en maximale goothoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de betreffende straat. Daarom zal het aantal bewoners per vierkante meter als gevolg van deze methodiek niet significant toenemen.*

*De afstand tussen de achtergevels van de Lange Raamstraat en de achtergevels van de Lange Annastraat is gemiddeld genomen meer dan 20,0 meter. Dit is vrij fors voor binnenstedelijke gebieden als Vijfhoek. Door deze ruime maat zal de invloed op aspecten en privacy en bezonning naar verwachting minimaal zijn.*

De Vijfhoek dreigt volgens de zienswijze zijn identiteit te verliezen, aangezien hogere nieuwbouw en de bestaande huizen niet met de karakteristieke uitstraling van de Vijfhoek te verenigen zijn.

*Vanwege de ligging binnen het beschermd stadsgezicht valt alle bebouwing in de Vijfhoek onder bescherming van de Monumentenwet. Aanvullend biedt het nieuwe bestemmingsplan Vijfhoek extra bescherming voor beeldbepalende panden. Deze panden zijn op de waarderingskaart aangegeven als orde 2. Bij bouwaanvragen binnen het beschermd stadsgezicht volgt altijd een strenge welstandstoets. Door deze regelingen wordt de identiteit van de Vijfhoek naar onze mening gewaarborgd.*

Naar aanleiding van het schrijven van de gemeente van 17 mei 2005 wordt in de zienswijze aandacht gevraagd voor een niet al te grote schaa sprong tussen de bouwhoogte van Lange Raamstraat 15 (nu vastgesteld op 4,0 meter) en de Lange Raamstraat 17. Dit mede in verband met daglichttoetreding van de achtergelegen hofwoningen (gelegen achter Lange Raamstraat 9-11). De zienswijze geeft aan dat deze argumenten ook moeten gelden voor de overige bebouwing en met name voor het nog te bouwen pand op Lange Raamstraat 23.

*Verwezen wordt naar de inspraakreactie van mevrouw F. Beijerbergen van Wenegouwen over het voorontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek (zie bijlage 12 van de plantoelichting). De panden Lange Raamstraat 13 en 15 hebben beide een feitelijke goothoogte van 4,5 meter. Naar aanleiding van de aangehaalde inspraakreactie is de goothoogte van deze panden in het ontwerp-bestemmingsplan*

*reeds verlaagd naar minimaal 4,0 en maximaal 6,0 meter (was minimaal 4,0 en maximaal 8,0 meter). Hiermee is een te grote schaa sprong ten opzichte van de feitelijke goothoogte en eventuele nadelige gevolgen hiervan in verband met de achtergelegen hofwoningen voorkomen.*

*Het naastgelegen pand op nummer 17 heeft een feitelijke goothoogte van 6,6 meter. Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is voor dit pand een goothoogte van minimaal 6,0 en maximaal 8,0 meter toegestaan. Voor dit pand speelt het aspect ten aanzien van de hofwoningen nauwelijks gezien deze daar redelijk ver vandaan ligt. Echter, gezien de bezwaren en de bestaande situatie is besloten de goothoogte van het pand Lange Raamstraat 17 vast te leggen op minimaal 6,0 en maximaal 7,0 meter. De plankaart wordt hierop aangepast. Hierdoor is een significant hoger pand op Lange Raamstraat 17 niet mogelijk en wordt het bestaande verschil in goothoogte met de panden Lange Raamstraat 13-15 niet verder vergroot.*

*Ten aanzien van Lange Raamstraat 23 gelden deze argumenten niet omdat de naastgelegen panden beide een goothoogte van bijna 7 meter hebben. De maximale goothoogte van 8,0 meter is acceptabel voor straten als de Lange Raamstraat in het compacte binnenstedelijke gebied. Op dit punt wordt de plankaart daarom niet gewijzigd.*

## **2. Mevr. L. Oerlemans, Wester Boogaardstraat 6, 2011 WX Haarlem**

De zienswijze is gedateerd op 1 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 2 november 2005.

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het perceel Vlamingstraat 27 van "Erf" naar "Gemengde doeleinden b (Gb)". Deze wijziging zal het woongenot schaden omdat bij nieuwbouw de zon-en lichttoevoer ernstig zal worden belemmerd en wellicht ook bestaande privacy in het geding zal komen. Hierdoor is de kans groot dat de waarde van de woning daalt. Tevens is op de wijkraadvergadering aangegeven dat ruimte die nu onbebouwd is zoveel mogelijk onbebouwd blijft.

*Het perceel Vlamingstraat 27 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Erf". Het nieuwe bestemmingsplan maakt hoofdbebouwing op het perceel mogelijk om de voorgevelrooilijn ter plaatse ter herstellen. Dit is stedenbouwkundig wenselijk. Uit onderzoek in het bouwarchief blijkt overigens dat het perceel (voorheen Korte Vlamingstraat 1) begin vorige eeuw bebouwd was met een pand bestaande uit twee bouwlagen met een kap.*

*Bij de beoordeling van deze zienswijze wordt uitgegaan van de vergunde situatie (zie in dit verband zienswijze nummer 6). De gevolgen van het bebouwen van het perceel Vlamingstraat 27 ten aanzien van bezonning en privacy op het perceel Wester Boogaardstraat 6 zullen naar verwachting minimaal zijn. De zon komt op komt in het oosten, draait gedurende de dag naar het zuiden en gaat onder in het westen. De bebouwingsmogelijkheid op het perceel Vlamingstraat 27 bevindt zich in de westgevel op een plek waar de zon momenteel al nauwelijks door kan schijnen op het achtererf van de Wester Boogaardstraat 6. Dit komt omdat de zon in de zomer dan al erg laag staat of in de wintersituatie al onder is. De meeste schaduw wordt hierbij veroorzaakt door de bestaande bebouwing aan de Wester*

*Boogaardstraat 2-4. Door deze tussenliggende bebouwing is het ook niet de verwachting dat privacy in het geding komt. De plankaart zal op dit punt daarom niet worden aangepast.*

*Tijdens een toelichting op het bestemmingsplan bij een wijkraadvergadering is aangegeven dat de bestemming "Erf (E)" bedoeld is om vergaande verdichting van de binnenterreinen te beheersen.*

De zienswijze geeft aan dat minimale goothoogte voor Vlamingstraat 27, zoals genoemd in bijlage 12 van de plantoelichting (onder inspraakreactie nummer 3), niet overeen komt met de plankaart.

*De plankaart is aangepast zodat voor Vlamingstraat 27 een minimale goothoogte van 4,0 meter en een maximale goothoogte van 8,0 meter is toegestaan.*

**3. P.A. van Herwaarde, De Baronn Beheer BV, Grote Houtstraat 140, 2011 SV Haarlem**

De zienswijze is gedateerd op 2 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 9 november 2005.

In de zienswijze wordt verzocht om voor het pand Grote Houtstraat 140 de aanduiding horeca 3 (daghoreca) te wijzigen in horeca 2 (restaurant). De locatie is sinds 1999 ingericht als restaurant. Tevens is een alcohol- en terrasvergunning af gegeven.

*Door de ligging van het bedoelde pand aan een plein (kruising Grote Houtstraat – Gierstraat) kan horeca 2 een bijdrage leveren aan levendigheid op deze plek na sluitingstijd van winkels. De aanduiding op de plankaart wordt voor Grote Houtstraat 140 aangepast van horeca 3 naar horeca 2.*

**4. P.M. Wijkhuizen, Oosterduyn Wijkhuizen Makelaardij, Postbus 584, 2003 RN Haarlem**

De zienswijze is gedateerd op 9 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 11 november 2005.

In de zienswijze wordt verzocht de bestemming van het perceel Tuchthuisstraat 16 te wijzigen van "Gemengde doeleinden a (Ga)" ten behoeve van detailhandel. Hoewel het pand momenteel bestemd is als wonen is het vanaf de jaren zestig in gebruik als winkel. Ook het huidige gebruik is detailhandel.

*In de Vijfhoek is een onderscheid gemaakt tussen een tweetal typen straten. De oost-west straten vormen over het algemeen de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Hierdoor ligt het accent op bedrijvigheid en winkels op de begane grond. Bij de noord-zuid straten ligt het accent over het algemeen op de woonfunctie afgewisseld met kantoren en praktijkruimten op de begane grond. De Tuchthuisstraat vormt echter een belangrijke looproute vanuit de Vijfhoek naar de Botermarkt. Tevens lenen de panden aan de zuidzijde van de straat zich goed voor detailhandelfuncties. Daarom wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de bestemming van de percelen Tuchthuisstraat 10 t/m 18 en 5 t/m 7 gewijzigd worden van "Gemengde doeleinden a (Ga)" naar "Gemengde doeleinden b (Gb)". Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden b (Gb)" is detailhandel op de begane grond toegestaan. Hiermee is tegemoet gekomen aan deze zienswijze.*

**5. C. Broekhuizen, Gedempte Raamgracht 57, 2011 WG Haarlem**

Per brief van 20 oktober 2005 heeft C. Broekhuizen bezwaar gemaakt tegen de bouwaanvraag Korte Lakenstraat 16-20. Onderaan deze brief staat dat de brief ook beschouwd moet worden als bezwaar tegen de verhoging van de goothoogte van 7 naar 8 meter in het nieuwe bestemmingsplan voor de onderhavige panden. Op dit punt wordt deze brief daarom beschouwd als zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek.

*Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangewezen als orde drie of nieuwbouw is een minimale en een maximale goothoogte opgenomen op de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan. Dit biedt enige flexibiliteit. De minimale en maximale goothoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de betreffende straat. In de compacte stedenbouwkundige structuur van het plangebied is in straten als de Korte Lakenstraat een maximale goothoogte van 8,0 meter acceptabel. De bedoelde goothoogte wordt daarom niet gewijzigd.*

**6. F.A. van Donselaar, Lange Boogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem**

Architect van Donselaar reageert namens opdrachtgever W. de Hamer. W. de Hamer is eigenaar van het perceel Vlamingstraat 27. De zienswijze geeft aan dat W. Hamer zich zorgen maakt over een mogelijk bezwaar tegen het bouwplan voor zijn perceel Vlamingstraat 27. Dit in verband met een vermeende afname van lichtinval en privacy op het perceel Wester Boogaardstraat 6. In deze zienswijze wordt op voorhand bezwaar gemaakt indien in het bedoelde bezwaar rechten ontleend worden aan een niet wettige situatie. Hierbij wordt bedoeld op een door de indieners geconstateerde vergroting van het dakterras/balkon ten opzichte van de verleende bouwvergunning uit 1992.

*Op voorhand bezwaar maken tegen een ingediende zienswijze is niet mogelijk. Voor de bedoelde zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar zienswijze nummer 2. De in de zienswijze geconstateerde niet wettige situatie is als melding doorgegeven aan bureau Handhaving van de gemeente Haarlem.*

**7. F.A. van Donselaar, Lange Boogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem**

Architect van Donselaar reageert namens opdrachtgever Intelmar BV, eigenaar van het perceel Popelingstraat 10. In de zienswijze wordt verzocht de achtergevel van het betreffende pand op de plankaart naar achteren te verplaatsen tot 11,80 meter achter de voorgevelrooilijn. Het betreft een bestaande situatie, waarbij na de sloop van een pakhuis op het binnenterrein, de woning over twee bouwlagen naar achteren is uitgebouwd conform een bouwvergunning uit 1995.

*Naar aanleiding van de bestaande situatie en de verleende bouwvergunning uit 1995 wordt de plankaart aangepast. Hierbij wordt de achtergevelrooilijn van Popelingsstraat 10 verlegd naar 12,0 meter achter de voorgevelrooilijn.*

**5. Wijzigingen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan**

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan "Vijfhoek" gewijzigd op de volgende punten:

- De goothoogte van Lange Raamstraat 17 is op de plankaart gewijzigd van minimaal 6/maximaal 8 meter naar minimaal 6/maximaal 7 meter. Hierdoor is een hoger pand op deze plek niet mogelijk. (zienswijze 1);

- De goothoogte van Vlamingstraat 27 is op de plankaart gewijzigd van minimaal 6/maximaal 8 meter naar minimaal 4/maximaal 8 meter. Hierdoor komt de plankaart overeen met de tekst in bijlage 12 van de plantoelichting (zienswijze 2);
- De aanduiding van het perceel Grote Houtstraat 140 is op de plankaart gewijzigd van horeca 3 (daghoreca) naar horeca 2. Hierdoor is een restaurant op deze plek mogelijk (zienswijze 3);
- De bestemming van de percelen Tuchthuisstraat 10 t/m 18 en 5 t/m 7 zijn op de plankaart gewijzigd van "Gemengde doeleinden a (Ga)" naar "Gemengde doeleinden b (Gb)" ten behoeve van detailhandel op de begane grond (zienswijze 4). Dit is tekstueel ook verwerkt in de plantoelichting (pagina 10 en 17);
- De bebouwingsgrens van de achtergevel Popelingstraat 10 is op de plankaart verlegd naar 12,0 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is conform de bestaande, vergunde situatie (zienswijze 7).

Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Over het algemeen dienen deze ambtelijke wijzigingen ter verduidelijking en verbetering van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van aangepaste wetgeving. Op de volgende pagina worden de doorgevoerde ambtelijke wijzigingen van de plankaart/waarderingskaart, voorschriften en toelichting puntsgewijs toegelicht.

**Ambtelijke wijzigingen waarderingskaart en plankaart:**

- Het pand Lange Annastraat 42 is op de waarderingskaart aangepast van orde 2 naar orde 3 omdat het pand geen beeldbepalende waarde heeft;
- Ten behoeve van herstel van de (historische) stedenbouwkundige structuur is de categorie "herstel stedenbouwkundige structuur" opgenomen op de waarderingskaart. Het gaat hier om enkele onbebouwde, open plekken in de gevelwand of in een historische plattegrond. De volgende panden hebben deze aanduiding gekregen op de waarderingskaart: Lange Raamstraat 23, Vlamingstraat 27, bebouwing achterzijde Wilhelminastraat 43a en de noord-oost hoek van het kruispunt Gierstraat-Breestraat;
- Vanwege de opslagfunctie ten behoeve van de detailhandel zijn de binnenterreinen van de twee bouwblokken, gelegen tussen Gierstraat en Grote Houtstraat, in het verleden volledig bebouwd over één bouwlaag. Dit was reeds vastgelegd in de erfbestemming van het vigerende bestemmingsplan Vijfhoek. Op basis van recente luchtfoto's is gebleken dat op deze binnenterreinen ook bebouwing in twee en drie bouwlagen voorkomt. Indien dit bestaande bebouwing is die voorkomt in het bouwarchief dan dient deze positief te worden bestemd. De plankaart is op dit punt dan ook aangepast. Hierbij is gebruik gemaakt van de bestemming "Centrumvoorzieningen" omdat erfbebouwing in twee bouwlagen niet is toegestaan. Bijkomend voordeel is dat hierdoor ruimte geboden wordt voor wonen boven winkels;
- In verband met de monumentale waarde is het achterhuis op het perceel Grote Houtstraat 120 en de achterbebouwing op het perceel Gierstraat 53 op de waarderingskaart aangegeven als orde 1. Tevens is, naar aanleiding van de

- beeldbepalende waarde, het achterhuis op het perceel Grote Houtstraat 90 op de waarderingskaart aangegeven als orde 2;
- De bestemming "Tuin (T)" gelegen achter Gedempte Raamgracht 21/23 is op de plankaart gewijzigd in de bestemming "Erf 100%". Hierdoor wordt de bestaande toegang tot de bovenwoningen Gedempte Raamgracht 27a, 27b en 27c niet wegbestemd;
  - Op de plankaart zijn enkele bebouwingshoogten van de Stadsschouwburg aangepast naar aanleiding van de plankaart van het goedgekeurde bestemmingsplan "Schouwburg". Dit betreft de bestaande bebouwing van de Stadsschouwburg;
  - In de legenda van de plankaart is de tekst van de aanduiding "begane grond functies op overige bouwlagen toegestaan" gewijzigd in "toegelaten gebruik begane grond op de overige bouwlagen toegestaan". Hierdoor is de legenda beter afgestemd met de planvoorschriften (artikel 13, lid 2, sub a);
  - Op de plankaart is, binnen de dubbelbestemming "Groeiplaats monumentale boom", de diameter van de groeiplaats in meters verwijderd. Deze afstand is overbodig omdat de plankaart op schaal is.

**Ambtelijke wijzigingen planvoorschriften:**

- In de begripsbepaling (artikel 1) is de definitie van "bebouwingshoogte" aangepast zodat deze aansluit bij het bepaalde over bebouwingshoogte in artikel 2 (wijze van meten);
- Het zoneringsartikel (artikel 4) is van toepassing verklaard op de artikelen 6 tot en met 19 in plaats van de artikelen 6 tot en met 14;
- In artikel 5.2, eerste alinea, is ter verduidelijking toegevoegd dat op de waarderingskaart alleen de hoofdbebouwing is gewaardeerd;
- De categorie "herstel stedenbouwkundige structuur" is binnen de planvoorschriften toegevoegd in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5.2 en 5.3) en in de relevante bebouwingsvoorschriften (onder lid 3, sub d);
- In artikel 5.4, onder c afstemming, is in de tekst achter het achtste opsommingsteken de term "algemene waarden" ter verduidelijking vervangen door "cultuurhistorische waarden";
- De procedurevoorschriften zijn aangepast naar aanleiding van een wijziging van de Algemene Wet Bestuursrecht;
- In de bestemmingen "Woondoeleinden (W)", "Gemengde doeleinden a (Ga)", "Gemengde doeleinden b (Gb)" en "Centrumvoorzieningen (C)" is onder de bebouwingsvoorschriften (lid 3, sub e) toegevoegd dat, als op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, deze van toepassing is op een plat dak;
- In de bestemmingen "Woondoeleinden (W)", "Maatschappelijke doeleinden (M)", "Gemengde doeleinden a (Ga)", "Gemengde doeleinden b (Gb)", "Centrumvoorzieningen (C)" en "Kantoor- en woondoeleinden (KW)" is onder nadere eisen (lid 5 of lid 6) sprake van twee wijzigingen:
  - de nadere eis onder a, sub 1: *de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingskaart aangegeven zijn als "orde 3" voor ten hoogste 1,0 meter is aangevuld zodat duidelijk is dat deze nadere eis ook geldt voor nieuwbouw. En tevens zodat blijkt dat deze nadere eis bij bouwplannen kan*



- voorkomen dat meer dan twee naastgelegen panden dezelfde feitelijke goothoogte krijgen;
- de situering van gebouwen is verwijderd als nadere eis. Bij deze bestemmingen geeft een bebouwingsgrens op de plankaart immers al aan waar gebouwen gesitueerd mogen worden.
  - De vrijstellingsmogelijkheid voor dakterrassen is binnen de bestemmingen “Woondoeleinden (W)”, “Maatschappelijke doeleinden (M)”, “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)”, “Centrumvoorzieningen (C)” en “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” aangepast in die zin dat:
    - de voorwaarde “bij gebrek aan een buitenruimte” verduidelijkt is in “bij het ontbreken van een buitenruimte”;
    - de moeilijk toetsbare voorwaarde “niet zichtbaar vanaf de openbare weg” gewijzigd is in de objectieve voorwaarde “binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte en de voorwaarden van de kapverplichting”;
    - een balustrade om het dakterras van maximaal 1,20 meter hoog toegestaan kan worden binnen bovengenoemde contour;
    - binnen de bebouwingsvoorschriften (lid 3) is de bepaling over een afscheiding om het dakterras verwijderd;
  - In de begripsbepaling (artikel 1) is een definitie van “balustrade” opgenomen;
  - De vrijstellingsmogelijkheid voor dakterrassen binnen de bestemming “Erf (E)” is aangepast in die zin dat:
    - de voorwaarde “bij gebrek aan een buitenruimte” verduidelijkt is in “bij het ontbreken van een buitenruimte”;
    - de voorwaarde “niet zichtbaar vanaf de openbare weg” is verwijderd;
    - een balustrade om het dakterras van maximaal 1,20 hoog kan worden toegestaan;
  - In de bestemming “Erf (E)” is de vrijstellingsmogelijkheid “ontsluiten woningen boven winkels” tekstueel aangepast in “ontsluiten woningen”. Hierdoor kan deze vrijstellingsmogelijkheid ook toegepast worden voor het realiseren van brandtrappen/vluchtroutes op erven bij woningen die niet boven winkels gelegen zijn;
  - In verband met een wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de strafbepaling (artikel 22) van het bestemmingsplan aangepast;
  - Het toegelaten gebruik (lid 2) van kelders is in de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)” en “Centrumvoorzieningen (C)” toegevoegd. Het gaat hierbij om hetzelfde gebruik zoals toegestaan op de begane grond, uitsluitend in samenhang en ondergeschikt aan dit gebruik;
  - Ter verruiming van de gemengde bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” is bij het toegelaten gebruik (lid 2, sub a) op de begane grond “maatschappelijke voorzieningen” toegevoegd. Tevens is in de begripsbepaling (artikel 1) een definitie van maatschappelijke voorzieningen opgenomen;
  - In de bestemming “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” is bij toegelaten gebruik (lid 2, sub a) het woord “maatschappelijke doeleinden” ter verduidelijking vervangen door “maatschappelijke voorzieningen”;
  - In de bestemmingen “Woondoeleinden (W)”, “Maatschappelijke doeleinden (M)”, “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb),

“Centrumvoorzieningen (C)” en “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” is onder de bebouwingsvoorschriften (lid 3, sub a) toegevoegd dat moet worden aangebouwd tegen belendende gebouwen en dat hierbij panden niet mogen worden samengevoegd. Dit beschermt de historische voorgevelrooilijn en stedenbouwkundige structuur van het plangebied. De parcelleringsregeling (lid 3, sub h) van de bestemming “Centrumdoeleinden (C)” en de vrijstellingsmogelijkheid (zie hieronder) van de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” bieden, onder bepaalde voorwaarden, wel de mogelijkheid tot samenvoeging van panden op de begane grond;

- Binnen de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” is een vrijstellingsmogelijkheid (lid 4) toegevoegd voor het samenvoegen van twee (smalle) panden op de begane grond ten behoeve van een functie in de plint. Voor toepassing van de vrijstelling moet voldaan worden aan verschillende voorwaarden zoals een totale, maximale voorgevelbreedte van 11,0 meter, het intact blijven van de individuele voorgevels en behoud van bestaande opgangen voor woningen;
- De bestemming “Centrumvoorzieningen (C)” is aangepast op de volgende punten:
  - Voor het mogelijk maken van wonen boven winkels in het bestemmingsplan is, bij toegelaten gebruik (lid 2, sub a) op de begane grond, “bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen” toegevoegd. Hierbij valt te denken aan voorzieningen zoals toegangen, opgangen of bergingen;
  - Onder het toegelaten gebruik op de verdiepingen zijn “bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de detailhandel op de begane grond” toegevoegd. Dit voorkomt dat de bestaande kantoor- en opslagruimten van de detailhandelbedrijven worden wegbestemd;
  - Onder de bebouwingsvoorschriften is onder 3, sub f, toegevoegd dat voor de overige gebouwen de goothoogte geldt zoals aangegeven op de plankaart. Deze wijziging volgt uit het intekenen van bestaande bebouwing op de binnenterreinen (zie derde wijziging onder plankaart en waarderingskaart);
- In de wijze van meten (artikel 2) is onder lid 3 toegevoegd dat de aangegeven maximale goot- en bebouwingshoogten overschreden mogen worden ten behoeve van topgevels. Hierdoor worden de bestaande topgevels in het plangebied, zoals bijvoorbeeld trapgevels en klokgevels, niet wegbestemd. Tevens is in de begripsbepaling (artikel 1) een definitie van een topgevel opgenomen;
- De bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” is op de volgende punten aangepast:
  - Ten behoeve van de herinrichting van de buitenruimte Schouwburg is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor lichtmasten van maximaal 15,0 meter hoog.
  - De bestaande aanduiding “parkeerkelder/verhoogd voetgangersgebied” op de plankaart is ook opgenomen onder toegelaten gebruik (lid 2, sub a) van de planvoorschriften.

**Ambtelijke wijzigingen plantoelichting:**

- De tekst van het planproces (paragraaf 1.5) is geactualiseerd;
- De brief van de PPC en de gemeentelijke reactie hierop is als bijlage 15 opgenomen in de plantoelichting;
- Naar aanleiding van de opmerking van de PPC is de milieuparagraaf (paragraaf 2.11) tekstueel aangevuld met betrekking tot luchtkwaliteit;
- De milieuparagraaf (paragraaf 2.11) is tekstueel aangevuld ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid;
- Naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen van waarderingskaart en planvoorschriften is de plantoelichting op de volgende punten aangevuld:
  - de categorie "herstel stedenbouwkundige structuur" is toegevoegd in paragraaf 2.4 en bijlage 3 van de plantoelichting;
  - de bestemmingsverruiming van "Gemengde doeleinden a (Ga)" en "Gemengde doeleinden b (Gb)" met maatschappelijke voorzieningen is toegevoegd in paragraaf 2.6 van de plantoelichting.

**6. Voorstel**

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. Alle ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 3 van dit raadsvoorstel, ontvankelijk te verklaren;
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
  - C. Broekhuizen (zienswijze 5);
  - F.A. van Donselaar (zienswijze 6);
3. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
  - Mevr. J.M. Berkhout (zienswijze 1);
  - Mevr. L. Oerlemans (zienswijze 2);
4. De volgende zienswijzen gegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
  - P.A. Herwaarde (zienswijze 3);
  - P.M. Wijkhuizen (zienswijze 4);
  - F.A. van Donselaar (zienswijze 7);
5. Het bestemmingsplan "Vijfhoek" gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Overwegende dat met het voorstel wordt ingestemd;

Besluit:

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. alle ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 3 van dit raadsvoorstel, ontvankelijk te verklaren;
2. de volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
  - C. Broekhuizen (zienswijze 5);
  - F.A. van Donselaar (zienswijze 6);
3. de volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
  - Mevr. J.M. Berkhout (zienswijze 1);
  - Mevr. L. Oerlemans (zienswijze 2);
4. de volgende zienswijzen gegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
  - P.A. Herwaarde (zienswijze 3);
  - P.M. Wijkhuizen (zienswijze 4);
  - F.A. van Donselaar (zienswijze 7);

Het bestemmingsplan "Vijfhoek" gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Gedaan in de vergadering van 27 april 2006.

De griffier,



De voorzitter,



Datum

19 DEC. 2006

Ons kenmerk 2006-63200

Onderwerp Goedkeuring bestemmingsplan Vijfhoek, gemeente Haarlem

Bezoekadres  
Houtplein 33  
Haarlem

Burgemeester en Wethouders  
Van Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

SECTOR S.O.	
SO/BD/2006/1266	
Trefwoord	
bestemmingsplannen	
Reg. d.d.	
Classering: 20 DEC. 2006	
Ontv. bew.:	Kopie:
Uiterl. afdoen dd: 22.2.2007	
Behandeling door	Argefaar

Postadres  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) div

Behandeld door M. Hoogvliet

Telefoon (023) 514 3592

Uw kenmerk SO/BD/2006/612

E-mail hoogvlietm@noord-holland.nl

Geachte raad,

VERZONDEN 21 DEC. 2006

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 9 mei 2006 verzocht het bestemmingsplan Vijfhoek goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 29 april 2006. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

- Formele aspecten;
- Planinhoud;
- Ambtelijk overleg;
- Bedenkingen;
- Hoorzitting;
- Beoordeling bestemmingsplan;

#### Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 30 september 2005 en 11 mei 2006 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve niet tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan

ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 22 december 2006 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 28 november 2006 over dit plan advies uitgebracht.

### **Planinhoud**

Het bestemmingsplan voorziet in de actualisering van het gedeelte van de binnenstad van Haarlem dat begrensd wordt door Leidsevaart, Prins Hendrikstraat, Keizerstraat, Barrevoetstraat, Botermarkt, Verwulft, Grote Houtstraat en Raamvest. Het is grotendeels conserverend met mogelijkheden voor kleine ontwikkelingen (wonen boven winkels en een wijzigingsbevoegdheid tot parkeergarage).

### **Ambtelijk overleg**

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

### **Bedenkingen**

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

1. B. de Vries en M. Spruijt en anderen, Wilsonplein 6 zwart, 2011 VG Haarlem
2. G. van Dijk, Gedempte Voldersgracht 20, 2011 WB Haarlem

Reclamant genoemd onder 1 en 2 hebben in een eerdere fase geen zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. De ingediende bedenkingen richten zich niet tegen wijzigingen zoals die bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Ook blijkt uit de bedenkingen niet dat reclamanten redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen. Bovendien zijn de bedenkingen van reclamant 2 niet binnen de gestelde termijn ingediend. De bedenkingen kunnen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

### **Hoorzitting**

Op 7 december 2006 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun

wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Voor hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht verwijzen wij naar het als bijlage bij dit besluit gevoegde verslag van de hoorzitting.

### Beoordeling van bestemmingsplan

Het plangebied is in het streekplan Noord-Holland Zuid aangeduid als stedelijk gebied. Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid van rijk en provincie. Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van dit bestemmingsplan.

### Conclusie

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en evenmin strijdig is met het recht. Wij hebben het bestemmingsplan dan ook goedgekeurd.

### Beslissing

Wij besluiten:

- het bestemmingsplan goed te keuren
- reclamanten genoemd onder 1 en 2 mee te delen, dat hun bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland,

provinciesecretaris

H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter

C. Mooij





Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl).



Verslag van de op 7 deember 2006, aanvang 13.30 uur, gehouden hoorzitting als bedoeld in artikel 27, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met betrekking tot het ter goedkeuring ingekomen bestemmingsplan Vijfhoek van de gemeente Haarlem

---

Aanwezig:

- De heer W.J. Ardewijn, voorzitter
- De heer M. Hoogvliet, behandelend ambtenaar
- De heer G.van Dijk/reclamant 1
- De heer M. Spruijt/reclamant 2
- Mevrouw mr. S.A. Vreeswijk-Rooth (gemeente Haarlem)

De voorzitter opent de hoorzitting en zet de gang van zaken uiteen: op basis van de presentielijst zullen de reclamanten en vervolgens het gemeentebestuur, indien nodig in twee termijnen, de gelegenheid krijgen mondeling toelichting te verschaffen. Vervolgens geeft hij het woord in eerste termijn aan reclamant 1.

De heer van Dijk overlegt een schriftelijke toelichting en licht vervolgens de kernpunten van zijn bezwaar toe. De heer Van Dijk wil de bestaande bebouwing grenzend aan zijn huis vernieuwen. Met het oog op de toekomst wil hij daar een werkatelier en videoarchief inrichten. Binnen het vigerende bestemmingsplan zou dat mogelijk zijn. Door verandert inzicht van de gemeente met betrekking tot de bestemming is het echter niet meer mogelijk om op betreffend perceel vervangende nieuwbouw te realiseren. De bestaande bebouwing is in het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd. Omdat de heer van Dijk niet op de hoogte was van de wijziging kwam hij hier pas achter op het moment van de indiening van de bouwaanvraag bij de gemeente. Om nu toch aan de verbouwing te kunnen beginnen verzoekt dhr Van Dijk dan ook om aan dit deel van het plan goedkeuring te onthouden.

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan reclamant 2.

De heer Spruijt spreekt namens een aantal bewoners van het Wilsonplein. Hij geeft aan dat hun voornaamste bezwaar zich richt tegen artikel 16 van de voorschriften "Wijzigingsbevoegdheid ondergrondse Parkeergarage" op bladzijde 38 van de toelichting. De toekomstige realisatie van de ondergrondse parkeergarage aan het Wilsonplein klinkt erg vaststaand. De bewoners vragen zich af wat de precieze status is van de plannen en achten het correct als eerste de wijk en de wijkraad geraadpleegd worden alvorens tot een dergelijk ingrijpend project besloten wordt.

De voorzitter stelt dat het hier om ontbreken van informatie gaat. Aan de gemeente de vraag of het bestemmingsplan de juiste procedure is doorlopen met ter inzage legging. De gemeente antwoordt dat dit het geval is geweest.

De voorzitter geeft vervolgens aan de gemeente het woord om in eerste termijn te reageren op hetgeen reclamanten naar voren hebben gebracht.

Mevr. Vreeswijk-Rooth overlegt de schriftelijke reactie van de gemeente op de bedenkingen. Naar aanleiding van de nagekomen zienswijze van de heer Van Dijk, verzoekt de gemeente om aan een deel van zijn perceel goedkeuring te onthouden omdat dit onbedoeld is wegbestemd.

Voor wat betreft de bedenkingen van de heer Spruijt heeft de gemeente al aangegeven dat deze naar hun inziens niet ontvankelijk zijn. Wel wil de gemeente opmerken dat gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid omdat op dit moment de economische uitvoerbaarheid niet kan worden gewaarborgd.

De voorzitter geeft aan dat hoewel de gemeente wil meewerken aan de bedenkingen van de heer Van Dijk, de bedenking in formele zin niet ontvankelijk is. Daarnaast kan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland in principe alleen goedkeuring onthouden indien sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht. Dat is niet het geval.

De voorzitter merkt op dat de heer Spruijt en de omwonenden van het Wilsonplein in een later stadium dus nog wel bezwaar kunnen maken tegen de bouwaanvraag voor de parkeergarage, mocht deze aanvraag er komen.

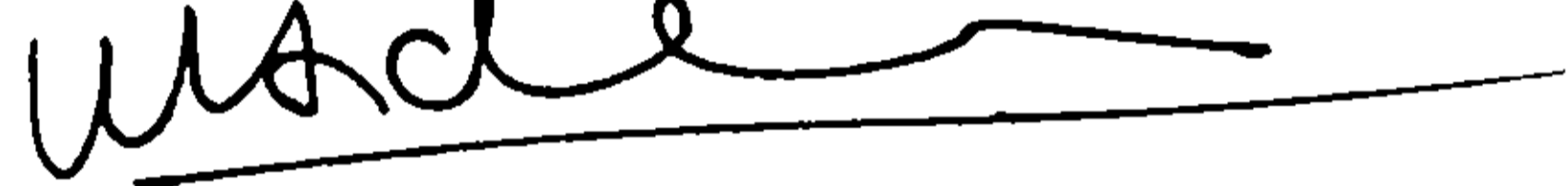
De voorzitter geeft reclamanten vervolgens het woord in tweede termijn. Reclamanten maken daar geen gebruik van.

De voorzitter constateert vervolgens dat voldoende informatie is verkregen om verslag uit te brengen aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Hij geeft aan dat partijen het besluit krijgen toegezonden. Het verslag van deze zitting zal daarbij worden gevoegd.

Verslag

M. Hoogvliet

Voor akkoord,



W.J. Ardewijn, voorzitter

## **Bijlage 2 Plankaart bestemmingsplan Vijfhoek**



# Bestemmingsplan

# "Vijfhoek"

## LEGENDA

### BASISKAART

- topografische gegevens en bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens

### AANDUIDINGEN

- plangrens, tevens archeologisch waardevol gebied
- bestemmingsgrens
- bebouwingsgrens
- hoogtescheidingsgrens
- overbouw / onderdoorgang
- brug
- minimum / maximum goothoogte in meters
- maximale goothoogte in meters
- maximale bebouwingshoogte in meters
- nutsvoorziening
- horeca 1 toegestaan
- horeca 2 toegestaan
- horeca 3 toegestaan
- te handhaven bebouwing
- discotheek / bar-dancing toegestaan
- toegelaten gebruik begane grond op de overige bouwlagen
- wonen op begane grond toegestaan
- parkeerkelder / verhoogd voetgangersgebied
- fietsenstalling toegestaan
- verkeersroute bar-dancing
- bergbezbinkbasin, ondergronds

### BESTEMMINGEN

- Art. 06 Woondoelinden
- Art. 07 Tuin
- Art. 08 Erf 50% :Erf 100%
- Art. 09 Maatschappelijke doeleinden
- Art. 10 Maatschappelijke doeleinden / schouwburg
- Art. 11 Gemengde doeleinden A
- Art. 12 Gemengde doeleinden B
- Art. 13 Centrumvoorzieningen
- Art. 14 Kantoor- en woondoelinden
- Art. 15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden
- Art. 16 Wijzigingsbevoegdheid parkeergarage
- Art. 16 Wijzigingsbevoegdheid entreegebouw
- Art. 17 Groenvoorzieningen
- Art. 18 Groeiplaats monumentale boom
- Art. 19 Water

0 50 100

Sector: Stedelijke Ontwikkeling

afdeling: Beleid.

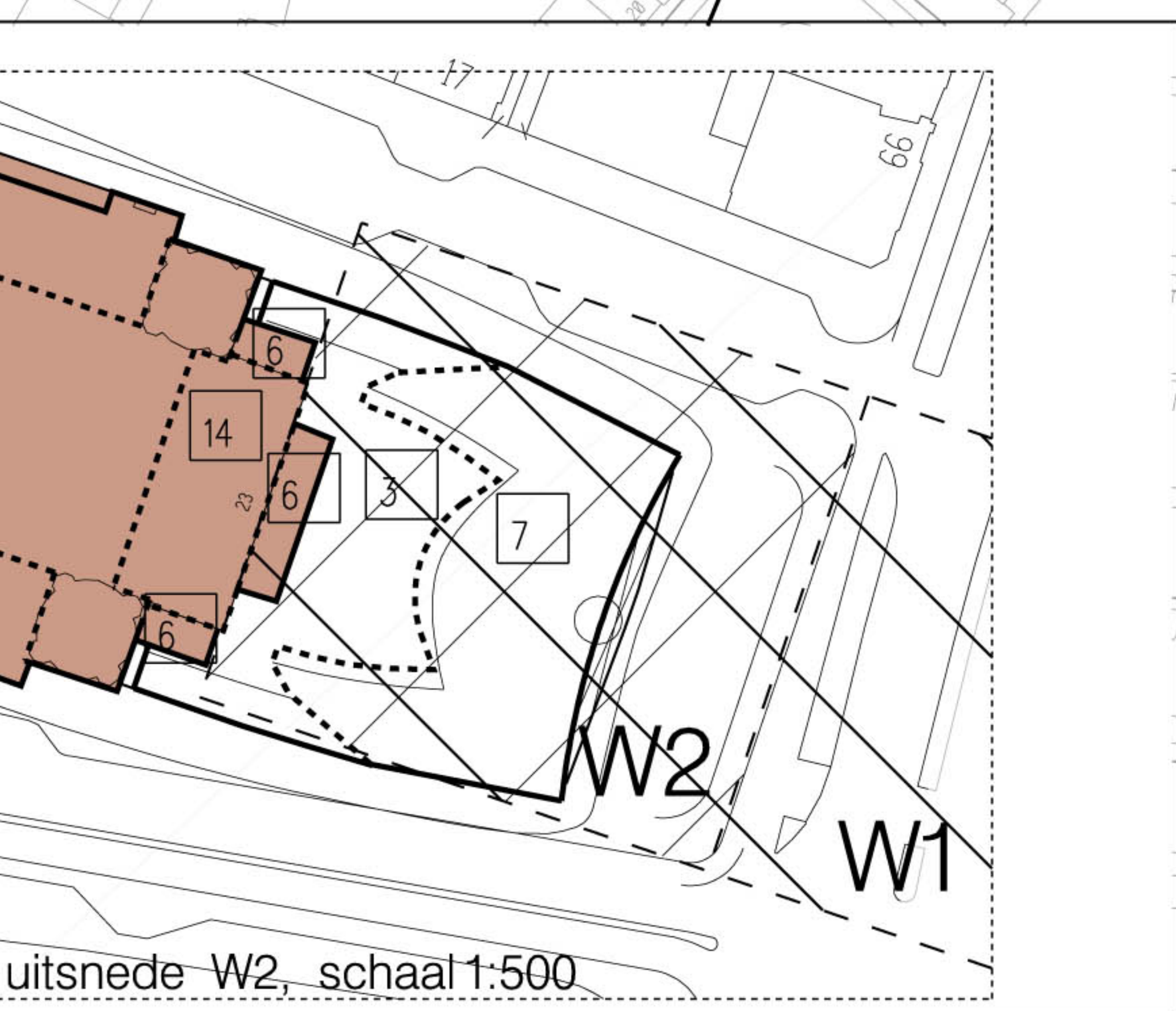
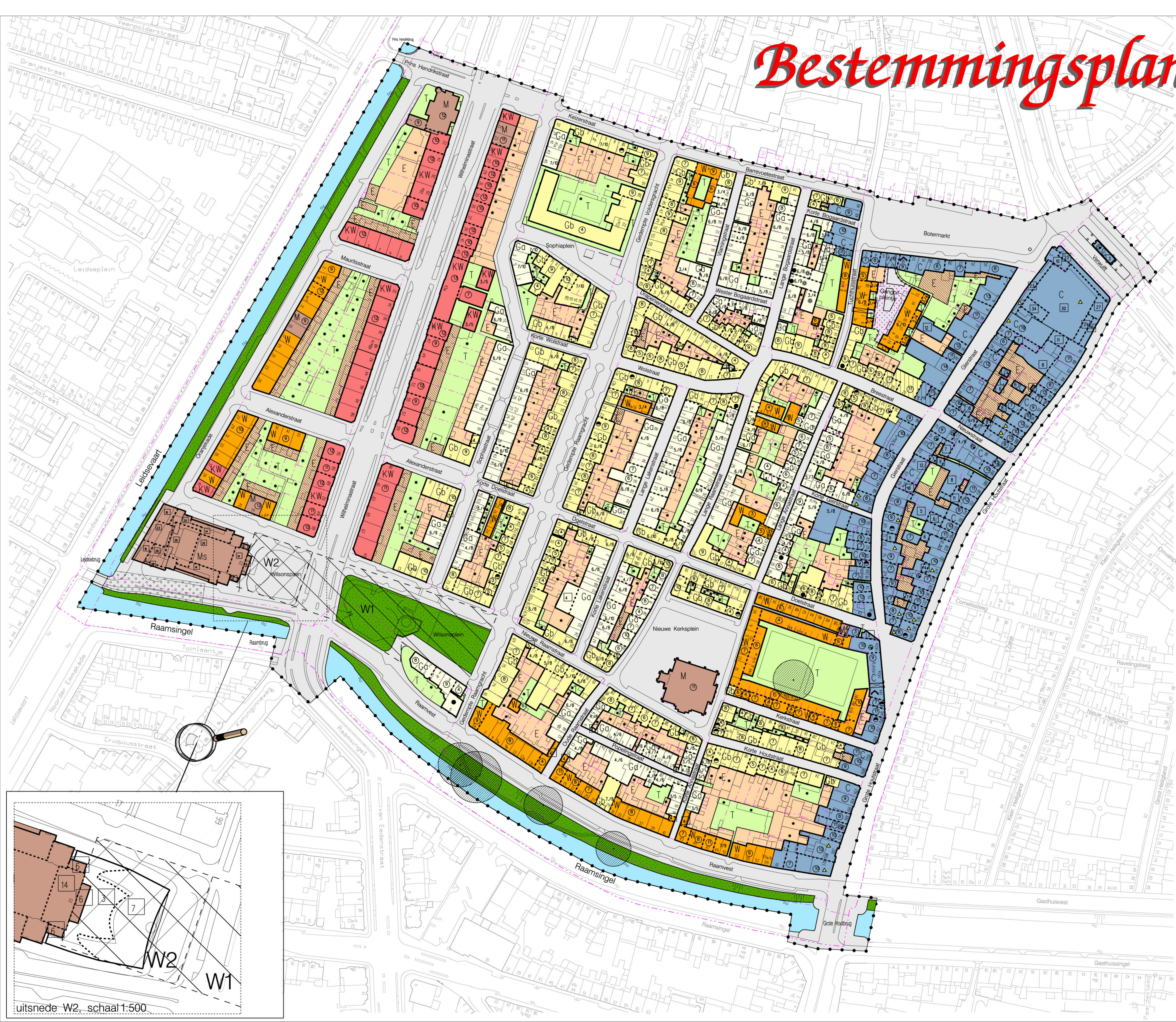
Bestemmingsplan:  
Vijfhoek

Onderdeel 01, Bestemmingskaart

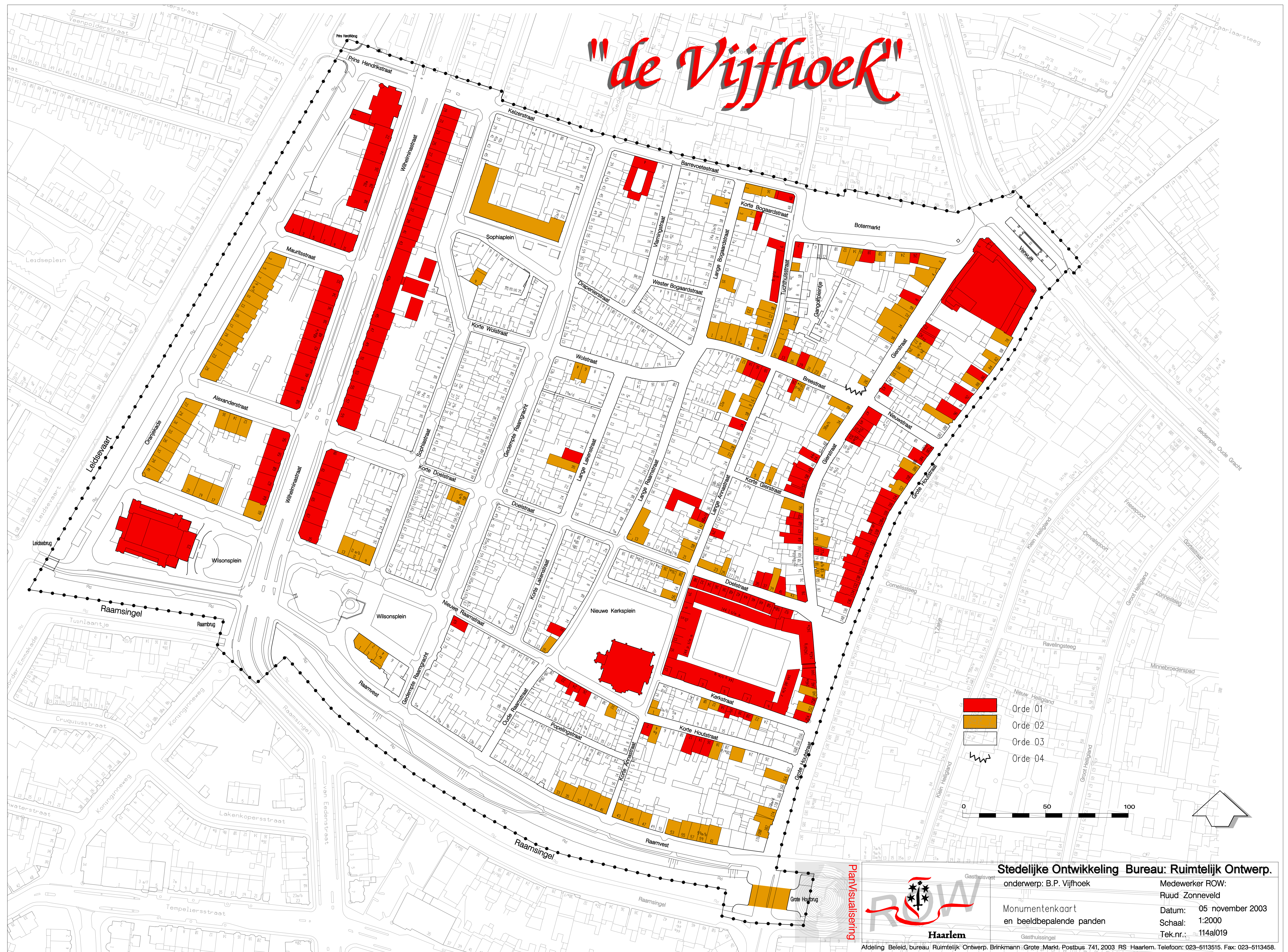
vastgesteld bij raadsbesluit:  
goedgekeurd bij besluit G.S.



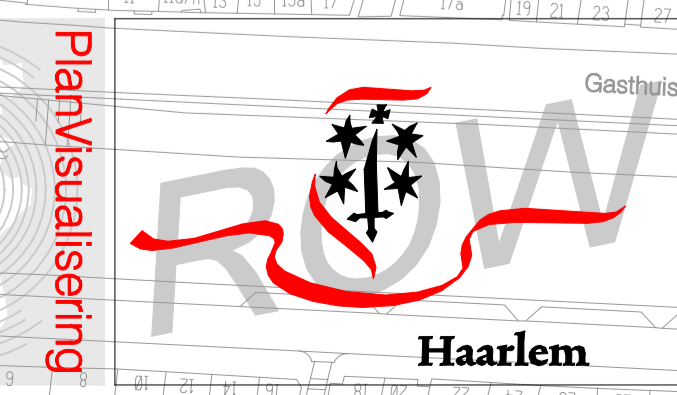
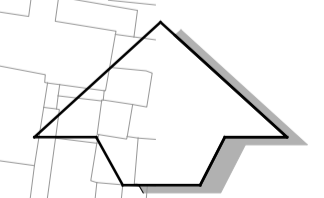
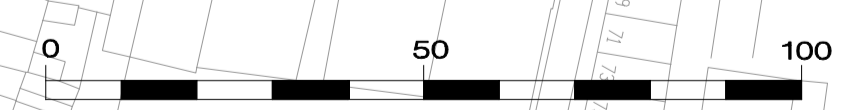
medewerker: Ruud Zonneveld  
hoofd ROW: Joke Dekker  
hoofd Beleid: Tonny Lepeltak  
datum: 01 maart 2006  
schaal: 1 : 1000  
tekening nummer: 114BP002



# "de Vijfhoek"



- Orde 01
- Orde 02
- Orde 03
- Orde 04



**Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.**  
 onderwerp: B.P. Vijfhoek  
 Medewerker ROW:  
 Ruud Zonneveld  
 Monumentenkaart  
 en beeldbepalende panden  
 Datum: 05 november 2003  
 Schaal: 1:2000  
 Tek.nr.: 114a1019

## **Vaststellingsbesluit**

