

Wijngaardtuin

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

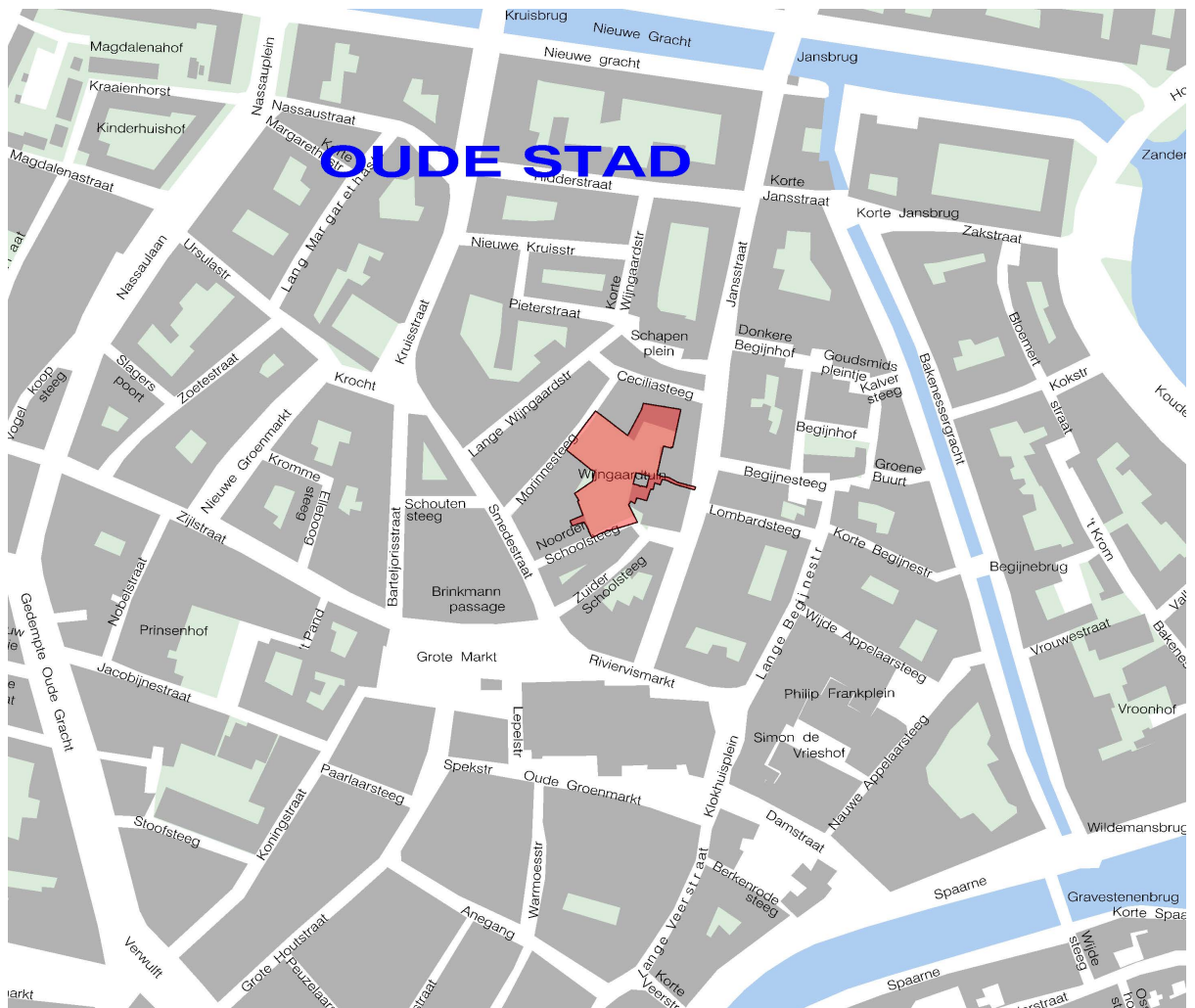
Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	7
1.2 Begrenzing van het plangebied	8
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	8
1.4 Doel van het bestemmingsplan	9
1.5 Geldende planologische regelingen	9
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	10
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
3.1 Geluid	19
3.2 Bodemparagraaf	19
3.3 Luchtkwaliteit	19
3.4 Waterparagraaf	19
3.5 Externe veiligheid	22
3.6 Groenparagraaf	22
3.7 Cultuurhistorie	27
3.8 Archeologie	28
3.9 Overige milieu- en omgevingsaspecten	31
Hoofdstuk 4 VISIE OP HET PLANGEBIED	33
4.1 Waardestelling Wijngaardtuin	33
4.2 Visie: groen, rust en cultuur	35
4.3 Maatregelen	37
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Juridische planopzet	39
5.3 Hoofdpzet verbeelding	46
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3 Handhaving	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	55
Regels	101
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	103
Artikel 1 Begrippen	103

Artikel 2	Wijze van meten	111
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	113
Artikel 3	Groen	113
Artikel 4	Tuin - 2	115
Artikel 5	Waarde - Archeologie	119
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	123
Artikel 7	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	125
Hoofdstuk 3	Algemene regels	127
Artikel 8	anti-dubbeltelregel	127
Artikel 9	algemene gebruiksregels	129
Artikel 10	algemene afwijkingsregels	131
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	133
Artikel 11	overgangsrecht	133
Artikel 12	slotregel	135

Toelichting

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING



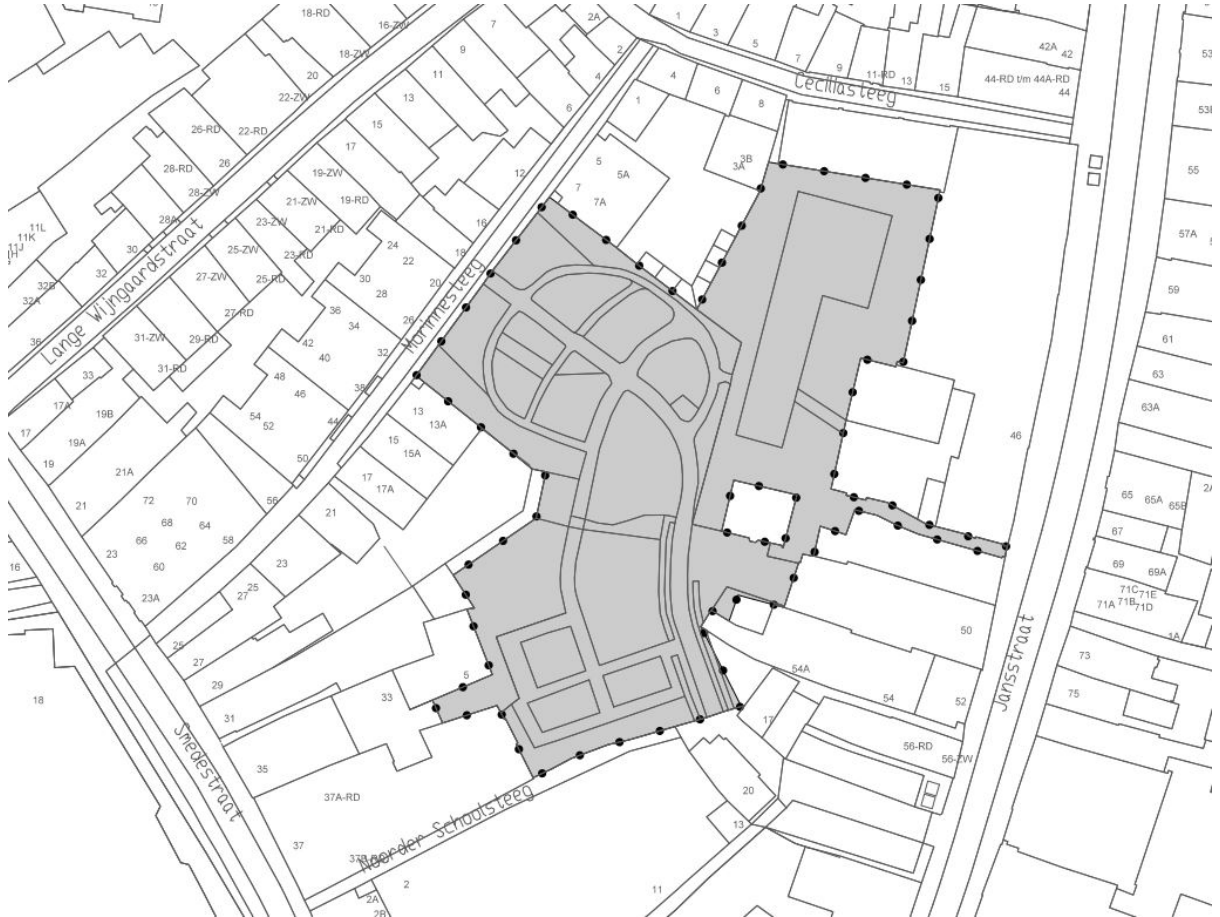
Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Wijngaardtuin bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuaspecten.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Wijngaardtuin ligt in de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt begrensd door de Morinnesteeg, Ceciliasteeg, de Jansstraat, de Noorder Schoolsteeg en de Smedestraat.



Afbeelding 1.2 Plangebied

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Wijngaardtuin zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gaat de voormalige rechtbank aan de Jansstraat 46-46a en Ceciliasteeg 12 verkopen. Het RVB en de gemeente hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de panden en de (privé)tuin te herontwikkelen.
2. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) voor het plangebied opgesteld.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Wijngaardtuin is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en bouwwerken die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Tweede doel van het bestemmingsplan is de bescherming van het beschermd stadsgezicht. Het derde doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In dit het plan gaat dit primair om uitbreiding van de hoofdbebouwing van Janstraat 46. Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Plan	Imroidnr.	Vastgesteld	Onherroepelijk
Oude Stad	NL.IMRO.0393.BP1080005-00004	29-05-2014	22-10-2014

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Wijngaardtuin verliest het in tabel 1 genoemde plan, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, zijn rechtskracht. Sinds 5 december 1990 is het plangebied aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het bestemmingsplan moet worden beschermd (op basis van artikel 36 van de Monumentenwet 1988).

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Wijngaardtuin doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

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

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Hoofdstuk 2 gaat in op het voor het plangebied relevante beleid. Hoofdstuk 3 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen.

In hoofdstuk 4 wordt de visie op het plangebied beschreven en wordt ingegaan op toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 5 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en op het traject van inspraak en participatie.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AmvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties over defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

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

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

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

Op basis van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten stelden op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vast. Deze vaststelling wijzigt op een aantal punten de eerder op 3 februari 2014 vastgestelde verordening. Ook zijn de besluiten van 15 december 2014 en 2 maart 2015 over het beleid Wind op land inmiddels in werking getreden.

Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied' en 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Dit levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Relevante speerpunten van beleid voor de binnenstad zijn versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging van wonen en werken en toegankelijkheid.

Centrumstedelijk gebied

Het plangebied wordt aangemerkt als centrumstedelijk gebied. Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel en dat moet zo blijven. Het is de ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur en recreatie. In het centrumstedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Om de verscheidenheid van de binnenstad recht te doen, moet met respect worden omgegaan met de rustige woongebiedjes in de binnenstad. Overlastgevende binnenstadsactiviteiten (bijv. horeca) dienen beperkt te blijven tot een bepaalde zones.

Toerisme en cultuur

Versterking van de culturele en toeristische wervingskracht is met name afhankelijk van publieksaantrekkende functies. De bestaande stedelijk toeristisch-culturele voorzieningen dienen versterkt te worden o.a. door uitbreiding van het aanbod van culturele en toeristische voorzieningen. Daartoe worden ook gerekend betere en meer overnachtingsmogelijkheden.

Groen

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden.

2.3.2 Ruimtelijke kwaliteit

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

Haarlem wordt neergezet als een stadslandschap in vier delen met elk eigen bestaande ruimtelijke karakteristieken, maar ook specifieke ruimtelijke opgaven. Het plangebied behoort tot de beschermde stad. Voor dit gebied geldt een "beschermende regie". Dit betekent dat er behoudend en gedetailleerd wordt getoetst bij bouwplannen. Nieuwe ontwikkelingen moeten de bestaande kwaliteiten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord. Elke nieuwe ontwikkeling wordt hierop beoordeeld aan de hand van vastgestelde beoordelingscriteria.

Structuurvisie openbare ruimte

Op 2 juli 2013 stelde het college van burgemeester en wethouders van Haarlem het voorontwerp van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vast. Deze structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad.

De visiekaart is het eindresultaat na voorlopige afweging op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden en prioriteiten kunnen worden gesteld voor gewenste veranderingen van de openbare ruimte in de periode tot 2040.

De SOR is in ontwikkeling. De uiteindelijke SOR zal kwantitatief aangeven welke ingrepen in de openbare ruimte waar worden gerealiseerd. De datum van vaststelling van de SOR is nog niet bekend.

2.3.3 Beeldkwaliteitsplan

Gelijktijdig met bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan voor de Wijngaardtuin (bijlage 1) opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor het gebruik, de inrichting en het beheer van de bebouwde en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan. De stedenbouwkundig-landschappelijke en cultuurhistorische criteria opgenomen in het beeldkwaliteitsplan vormen een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (zie 2.3.2). Het beeldkwaliteitsplan bouwt, voor wat betreft de bouw mogelijkheden in de tuin van Jansstraat 46, voort op de uitgangspunten vastgelegd in de studie naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het voormalige kantongrecht. Deze studie van september 2015 is uitgevoerd door het Atelier Rijksbouwmeester en bevat randvoorwaarden en suggesties voor herontwikkeling van het complex Jansstraat 46.

2.3.4 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016, met doorkijk naar 2020, voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt daarbij als uitgangspunt net als het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Door functieverandering, vervanging en intensivering kan de ruimtelijke kwaliteit toenemen. Bouwen kan in Haarlem vaak alleen nog door slim om te gaan met de beschikbare ruimte en meervoudig ruimtegebruik. Het creëren van een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor allerlei bewonersgroepen in Haarlem, liefst in alle buurten, is een belangrijke ambitie. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van onder andere historisch interessante woongebieden.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) 2012-2015. Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijke gebied moet worden gerealiseerd.

De grootste uitdaging in de komende planperiode ligt binnen de bestaande woningvoorraad waarbij het vooral gaat om verduurzaming. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

Het gemeentelijke woningbeleid heeft op het plangebied maar een beperkt effect. Behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit staat voorop. Rondom het plangebied is een groot aantal monumentale en waardevolle panden aanwezig waarvoor de wens bestaat om die te behouden. Het bestemmingsplan zelf biedt geen planologisch-juridische mogelijkheden voor grootschalige nieuwbouw.

2.3.5 Economie

Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg.

Hotelbeleid

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

Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De binnenstad wordt, met uitzondering van de woonstraten, uitermate geschikt geacht voor hotellocaties. Zeker nabij uitgaansgebieden en in straten waar horeca al aanwezig is. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn.

Daarnaast worden de vestigingsmogelijkheden voor Bed&Breakfast verruimd en vergemakkelijkt. Zo wordt binnen de woonfunctie de kleinschalige B&B mogelijk gemaakt, mits deze ondergeschikt is aan de woonfunctie.

Evenementen

Evenementen dragen bij aan de economische, culturele en maatschappelijke waarde voor de stad. In de periode 2013 - 2016 wordt het Haarlemse evenementenbeleid 2011-2012 voortgezet. Evenementen trekken veel bezoekers, krijgen een hoge waardering en zetten Haarlem verder op de kaart als toeristische bestemming. Evenementen die een planologische relevantie hebben kunnen slechts plaatsvinden als het bestemmingsplan dit toelaat of als er een omgevingsvergunning is afgegeven om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. In verband hiermee is het noodzakelijk evenementenlocaties nader te benoemen.

Evenementen in Haarlem zijn ingedeeld in 3 categorieën oplopend in schaal en overlast. De keuze voor de locaties is mede bepaald door het succesvol plaatsvinden van evenementen in het verleden en de met alle waarborgen doorlopen vergunningenprocedures. De evenementen in het plangebied moeten voldoen aan een maximaal geluidniveau, hetgeen opgenomen wordt in de evenementenvergunning. In de voorwaarden van deze vergunning is verder onder meer de bereikbaarheid voor hulpdiensten geregeld.

Om in de toekomst evenementen te behouden, dient een planologische regeling te worden opgesteld.

2.3.6 Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de Parkeervisie vast waarin de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald aan de hand van de functie en de locatie en liggen vast in de 'Beleidsregels parkeernormen'. Het uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen'.

Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel betrekking hebben op het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Reeds bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend plan en voldoet aan de 'Beleidsregels parkeernormen'.

2.3.7 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

2.3.8 Overig beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de volgende onderwerpen is opgenomen bij de desbetreffende paragrafen van hoofdstuk 3:

- Water
- Groen en ecologie
- Archeologie

Hoofdstuk 3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Geluid

De mate waarin wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï en/of industrielawaaï het (woon)milieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen) niet hoger mag zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Dit moet getoetst worden bij bouwaanvragen en/of bij bestemmingswijzigingen.

Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Door de afstand van het plangebied tot het spoor kan er van uitgegaan worden dat voor railverkeerslawaaï voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig en het bestemmingsplan is niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein gesitueerd. Vanuit de Wet geluidhinder bezien speelt alleen wegverkeerslawaaï een rol. Binnen het bestemmingsplan worden er geen nieuwe situaties mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 76 Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

3.2 Bodemparagraaf

Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. Voor het bestemmingsplangebied wordt beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op de aan-/afwezigheid van locaties verdacht van bodemverontreiniging en uitgevoerde onderzoeken in het bestemmingsplangebied. Het aspect bodem bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, want het staat geen nieuwe functies toe die tot een extra toename van autoverkeer of andere relevante bronnen van luchtverontreiniging zou kunnen leiden.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Beleid

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het

Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Waterbeheerplan 5

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het plangebied is daar onderdeel van.

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan.

- De belangrijkste taken van Rijnland zijn: veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende, schoon en gezond oppervlaktewater en
- het zuiveren van afvalwater.

Het WBP5 formuleert de ambities van Rijnland voor bovengenoemde taken in de periode 2016 -2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het WBP5 integreert daarbij de actuele hoofdlijnen voor de aanpak voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie.

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te reguleren, gebruikt Rijnland de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waar werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem aan moeten voldoen.

Keur van Rijnland

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt het hoogheemraadschap van Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een 'nee, tenzij' aanpak maar van een 'ja, mits' en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

3.4.2 Plansituatie

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond

oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf. In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Het bestemmingsplan is een in hoofdzaak behoudend plan. In de huidige situatie zijn in de tuin van het Jansstraatcomplex portocabins aanwezig, die dateren van begin jaren negentig. Er is hiermee sprake van bebouwing met een permanent karakter. Deze voormalige kantoorbebouwing zal in de toekomst echter verdwijnen. Het bestemmingsplan Wijngaardtuin laat qua oppervlakte minder bebouwingsmogelijkheden toe dan de huidige bebouwing, waardoor de situatie ten aanzien van de waterhuishouding zal verbeteren.

Beschrijving watersysteem

Het plangebied zelf grenst niet direct aan open water. Het plangebied ligt centraal binnen de volgende globale begrenzing: aan de westzijde het open water van Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde het water van de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door het water van de Bakenessergracht. De Kinderhuissingel, de Nieuwe Gracht en de Bakenessergracht verbinden de Leidsevaart met het Spaarne en behoren tot het regionale boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 m -NAP. De harde kades, zeker langs de Bakenessergracht en de Nieuwe Gracht en het Spaarne geven deze wateren een stedelijk aanzicht. In het plangebied zijn geen zgn. waterkeringen aanwezig.

Compensatie

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verharde oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename van verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

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

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

Omdat het een op hoofdlijnen consoliderend plan betreft, is er voor dit bestemmingsplan geen compensatie nodig.

3.5 Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

3.6 Groenparagraaf

3.6.1 Beschrijving bestaande situatie

Groen in binnenstad

Het beeld, de functie en de verschijningsvorm van het groen in de Haarlemse binnenstad zijn in hoofdzaak door de historie bepaald. De binnenstad kent verschillende soorten groenplekken. Ze zijn onder te verdelen in openbare, semi openbare en privé groenplekken. De openbare groenplekken liggen voornamelijk rond het centrum zoals bijvoorbeeld het Kenaupark en de Bolwerken. In het centrum liggen veel semi openbare groenplekken. Dit zijn voornamelijk hofjes. Het privé groen grenst meestal aan achterkanten en is doorgaans niet toegankelijk of zichtbaar. De Wijngaardtuin bekleedt een bijzondere positie. Het verenigt elementen van zowel (semi) openbare als privé groenplekken. Vanwege de beperkte openstelling heeft de tuin wel wat weg van een hofje. Doordat de tuin met name grenst aan achterbebouwing zijn er minder ogen op het park. Dit schept privacy, rust en soms ook een gevoel van onveiligheid.

Wijngaardtuin

De tuin bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel, waarvan het noordelijk maaiveld een 0,5 m lager ligt dan het zuidelijk deel. Het noordelijk deel kent een gebogen padenverloop. Het tuinontwerp van Zocher is hier nog enigszins te herkennen. Het zuidelijk deel is in een latere fase bij de Wijngaardtuin gaan horen en kent een soberdere indeling met paden en gras.



Afbeelding: tweedeling lager noordelijk en hoger zuidelijk deel

Bepalend voor beeld en karakter van de tuin zijn de bomen. De meeste verkeren in goede staat, waaronder drie bomen die als monumentaal zijn aangemerkt. De tuin kent in opzet een duidelijke indeling van ruimte en massa. Het betreft een centraal open gedeelte met bomen omzoomd door hogere begroeiing zoals hagen en middelhoge beplanting.



Afbeelding bomenplan

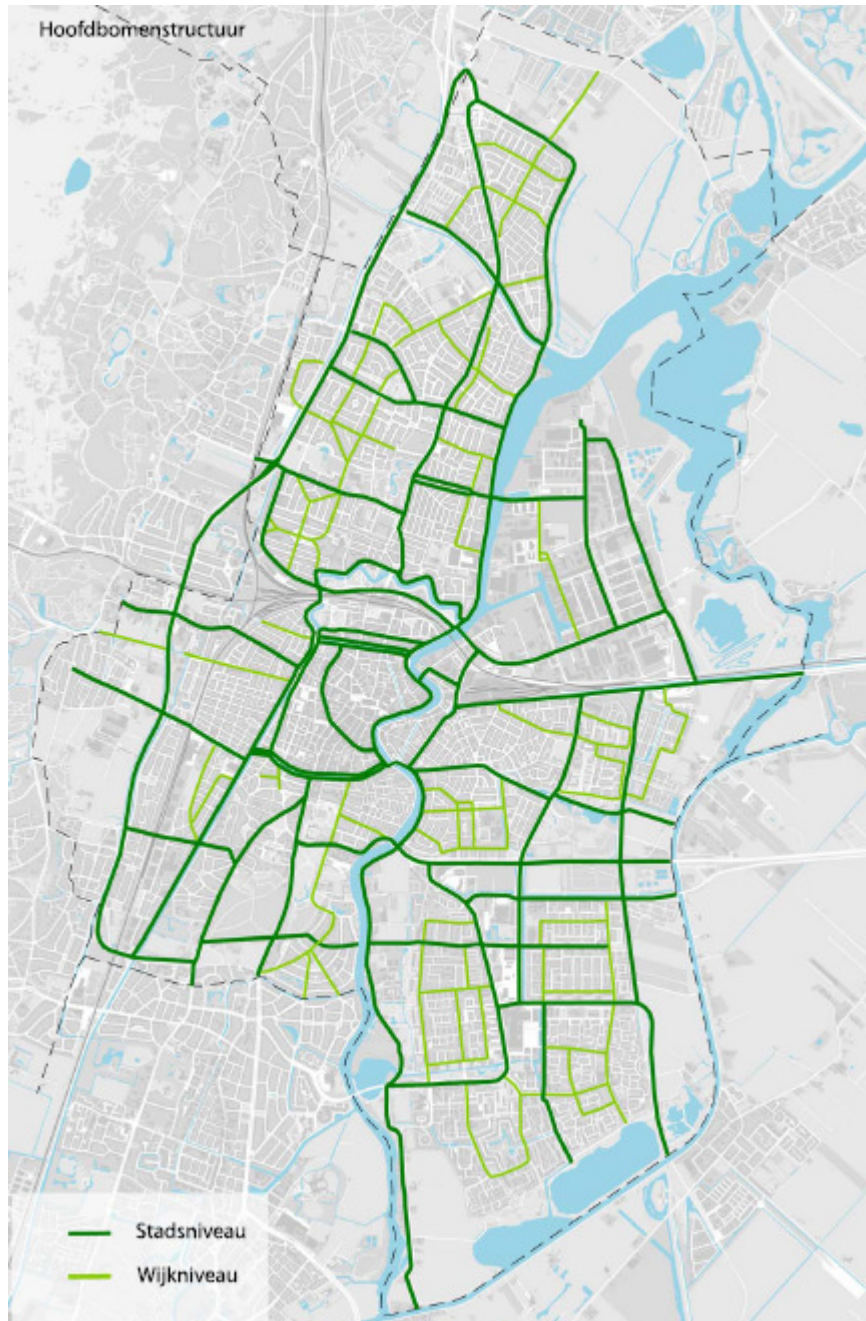


Afbeelding: beplantingsplan

3.6.2 Beleid

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van de hoofdzonering van de groenstructuur.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Het na te streven bomenbeeld in de binnenstad, waarvan de Wijngaardtuin deel uitmaakt, is voornamelijk consolidatie van het bestaande bomenbestand.



Afbeelding 6: hoofdbomenstructuur

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Door de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening beschermt monumentale bomen.

Dit bestemmingsplan biedt bescherming aan de groeiplaats van alle monumentale bomen in de openbare ruimte die (deels) binnen het plangebied liggen. Op die manier zijn niet alleen de monumentale bomen beschermd op basis van de Bomenverordening, maar op basis van het bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.6.4. In het plangebied komen drie monumentale bomen voor.

Het ecologisch beleidsplan uit 2013 heeft als doel het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden en de richtlijnen uit het beleid verankeren in planprocessen en beheer- en onderhoudsprogramma's. Duurzaamheid, biodiversiteit en participatie zijn onderwerpen die een belangrijke rol spelen bij de invulling en uitvoering hiervan.

Het ecologisch beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten bij projecten. Hierdoor is er minder kans op vertraging. Ook wordt ingezet op het verbeteren van beheer en inrichting van de locaties met ecologische potentie. Dit kan alleen als beheer en inrichting zoveel mogelijk gebaseerd zijn op ecologische principes.

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevinden zich in het plangebied.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor onder andere het afkoppelen van regenwater en het toepassen van gevelgroen. Bij nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied wordt het ecologisch beleidsplan Haarlem betrokken.

3.6.3 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Ook is er geen relatie met Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Voor het plangebied geldt dat er geen planologische wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.6.4 Monumentale bomen

Vanaf 2015 zijn groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen beschermd in Haarlemse bestemmingsplannen. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. Voor dit bestemmingsplan zijn alle monumentale en waardevolle bomen in het plangebied geïnventariseerd. Een boom kan als monumentaal zijn aangewezen als deze voldoet aan één of meer van de volgende criteria: minimaal 50 jaar oud en/of van cultuurhistorisch belang en/of een bijzondere soort en/of een herdenkingsboom. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. In het plangebied komen drie monumentale bomen voor.

Als er in dit bestemmingsplan gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale én waardevolle bomen bedoeld. Dit bestemmingsplan legt groeiplaatsen voor monumentale bomen vast die in de openbare ruimte staan. Bomen op particuliere terreinen die voldoen aan de criteria om monumentaal te worden, zijn niet opgenomen. Hiervoor geldt dat er nog geen beleid is vastgesteld en dat er ook (nog) geen afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van de gronden waar deze monumentale bomen staan.

Om de groeiplaats te kunnen bepalen is voor de monumentale bomen in de Wijngaardtuin de te verwachten maximale kroonprojectie onderzocht. Dit is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom. Deze is bepaald aan de hand van onderzoek naar maximale groeiverwachting en afhankelijk van het type boom, de huidige leeftijd en de groeiomstandigheden van de desbetreffende bomen. In het bestemmingsplan is voor de groeiplaats de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het verbod om te bouwen indien de aanvrager met een groentoets aantoonst dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

Opname van de monumentale bomen in bestemmingsplannen is maatwerk. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op particuliere gronden. De dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' valt daarom niet over particuliere gronden heen.

3.7 Cultuurhistorie

3.7.1 Korte historische schets

De Wijngaardtuin is een bijzondere en historisch waardevolle binnenstedelijke groenstructuur. Het groene, door bebouwing omsloten gebied valt binnen de oudste ommuring, behorend bij de vroegste stedelijke periode van Haarlem (13^e-15^e eeuw). Het gebruik zal in de rurale fase van de nederzetting (8^{ste} -12^e eeuw) agrarisch geweest zijn. Vanaf de 15^e eeuw fungeert het gebied als kloosterterrein. In de 16e eeuw komt een deel van het kloosterterrein in handen van de stad, waarna het in de 17e eeuw verkocht wordt. De aktes maken melding van een 'schone tuin'; volgens de opvatting uit die tijd zou het om een geometrische siertuin kunnen gaan.

17^e en 18^e eeuw

De kaart van Romeyn de Hooghe uit 1689 toont het groene terrein met een kleiner oppervlak dan nu het geval is., met een bouwblok aan de zuidzijde, langs de noordkant van de Noorderschoolsteeg. Deze bebouwing ontbreekt op de kaart van K.C. Geus uit 1829, waarmee de groenstructuur de huidige omvang krijgt. Mogelijk resteren de tuilmuren aan de zuidrand van de tuin uit deze periode. In de zijmuur van het pand Noorderschoolsteeg 17 bevindt zich een restant van een oudere en hogere tuinmuur. Tussen 1842 tot uiteindelijk 1928 is het zuidelijke deel van de tuin verhuurd aan de regenten van het Barbaragasthuis. In 1928 komt de grond toe aan de Gemeente Haarlem.

De Zochertuin

Enkele decennia daarvoor werd door de stad aan de firma Zocher opdracht gegeven tot het 'op orde maken' van de tuin (met uitsluiting van het in pacht uitgegeven, jongere zuidelijke deel van de tuin). Dat er tot in de jaren '60 van de 20^{ste} eeuw een Zochertuin op deze plek heeft gelegen, is een uniek gegeven; de tuin komt niet voor in de bekende groslijsten van ontwerpen die aan de Zochers worden toegeschreven. Het ontwerp van J.P. Zocher voor de Wijngaardtuin is overgeleverd en er zijn nog botanische sporen aanwezig. Deze vergen nader onderzoek, maar zeer aannemelijk is dat de 134 jaar oude zomereik in de Wijngaardtuin en waarschijnlijk beide 124 jaar oude witte paardenkastanjes in de tuin van Jansstraat 46 vrij zeker aan Zochers tuin kunnen worden toegeschreven. Drie witte paardenkastanjes en een gewone esdoorn van 114 jaar oud in de Wijngaardtuin bij de Morinnesteeg maakten er vermoedelijk ook deel van uit.

In 1964 toont een schets gemaakt voor de aanleg van een nieuwe tuin een ontwerp voor de gehele tuin, inclusief het zuidelijke deel. Van de structuur van de Zochertuin blijft daarbij niets over, op de thans nog aanwezige bomen na. Een witte paardenkastanje en een zwarte linde, die beide 54 jaar oud zijn, kunnen vermoedelijk aan deze modernisering worden toegeschreven, evenals een Japanse kers.

De naam 'Wijngaardtuin' suggereert een relatie met wijnbouw, maar de aanwezigheid van wijngaarden is gezien ons klimaat onwaarschijnlijk. In een Transport uit 1514 wordt echter de Wyngertstraet, wat ongetwijfeld uitgesproken werd als 'wingerdstraat' vermeld. De naam komt dus van de klimplant 'wingerd'

en duidt wel op aanwezigheid van oude tuinen of hoven in de binnenstad.

3.7.2 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). Het gehele plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen:

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

De toelichting op het aanwijzingsbesluit geeft geen nadere typering van de te beschermen waarden in het bestemmingsplangebied.

3.8 Archeologie

3.8.1 Beleid

Rijksbeleid

De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën. Paragraaf 4.13 gaat in op het aspect archeologie.

Provinciaal beleid

De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. In het Verdrag van Malta ligt vast dat de provincie vindplaatsen in de bodem moet beschermen. Ten tweede moet, wanneer vindplaatsen verstoord worden, archeologisch onderzoek plaatsvinden. En ten derde, moeten de archeologische vondsten toegankelijk zijn voor het grote publiek.

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap

en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen. Paragraaf 4.13 werkt het aspect archeologie verder uit.

Gemeentelijk archeologisch beleid

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

Het gemeentelijke beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem liggen vast in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlemse grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit is aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor in elk geval één van de volgende vergunningen vereist is:

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

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid dient tevens rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 3.8 gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

3.8.2 Plansituatie

De Haarlemse bodem

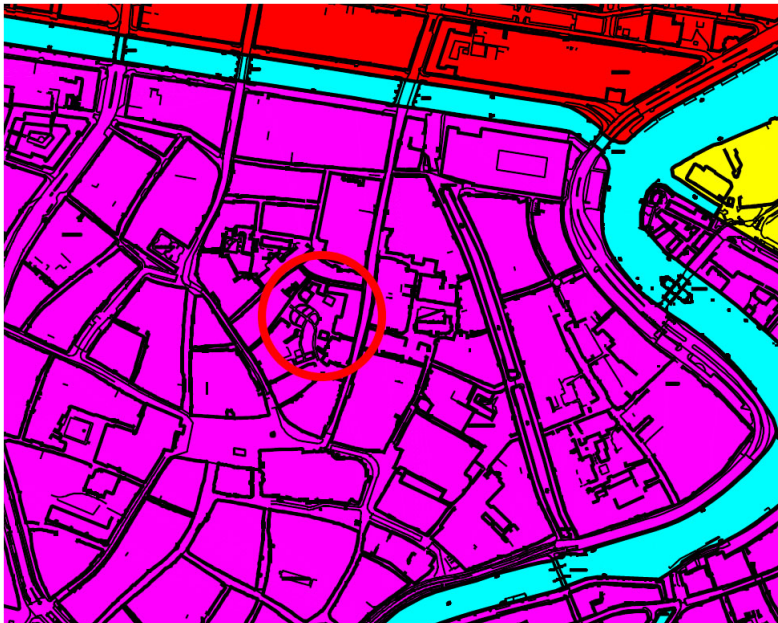
Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7^e-8^e eeuw n. Chr.), ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van

vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Verwachtingswaarde plangebied

Het plangebied staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) als een terrein van archeologische en hoge archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied een hoge trefkans. Waar van oudsher de eerste bewoning plaatsvond wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog wordt geacht. Er zijn enkele waarnemingen en vondstmeldingen bekend direct grenzend aan het plangebied, die te dateren zijn in het Laat Neolithicum en de periode Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.

Op grond van de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) is het plangebied onderverdeeld in een aantal categorieën op basis van de archeologische verwachtingswaarde.



bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

	cat. 1 a - Bij bodemroerende activiteiten dieper dan 30 cm -mv dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd (bouwverbod).
	cat. 1 b - Bij bodemroerende activiteiten dieper dan 30 cm -mv dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
	cat. 2 - Bij bodemroerende activiteiten van meer dan 50 m ² en dieper dan 30 cm -mv dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
	cat. 3 - Bij bodemroerende activiteiten van meer dan 500 m ² en dieper dan 30 cm -mv dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
	cat. 4 - Bij bodemroerende activiteiten van meer dan 2.500 m ² en dieper dan 30 cm -mv dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
	cat. 5 - Bij bodemroerende activiteiten van meer dan 10.000 m ² en dieper dan 30 cm -mv dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
	water

Afbeelding: uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het plangebied Wijngaardtuin behoort volgens de ABH tot categorie 1b (paars). Categorie 1b is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Op deze plaatsen is de aanwezigheid van belangwekkende archeologische waarden aangetoond.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 0 m², en die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.9 Overige milieu- en omgevingsaspecten

De volgende milieu- en omgevingsaspecten vormen in verband met de omvang en ligging van het plangebied, de bestaande inrichting en gebruik, dan wel de functie- en bouwmogelijkheden van de gronden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- milieuzonering
- vliegverkeer
- Duurzaamheid en energie
- MER-beoordeling
- kabels- en leidingen

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 VISIE OP HET PLANGEBIED

4.1 Waardestelling Wijngaardtuin

Algemene Historische Waarden

De Wijngaardtuin kent hoge algemene historische waarden als binnenstedelijk groengebied dat al eeuwenlang als groene enclave in de dichtbebouwde Haarlemse binnenstad ligt. Haarlem kent natuurlijk veel hofjes die eveneens aan dit criterium voldoen, maar de Wijngaardtuin heeft onmiskenbaar een status aparte. De tuin speelt in de wordingsgeschiedenis van de stad Haarlem steeds een andere rol; aanvankelijk als akkerbouwgebied, daarna als kloosterterrein, als 17e eeuwse 'schone tuin' en later als openbare landschapstuin met de Zocherfase (eind 19e eeuw tot ver in de 20ste eeuw als hoogtepunt. Al met al is de globale wordingsgeschiedenis van de stad Haarlem nauw verbonden met die van de Wijngaardtuin. De algemene historische waarden van de tuin in de Haarlemse context zijn uitzonderlijk hoog.

Tuinhistorische waarden

Vanuit de tuinhistorie kent met name de Zocherfase een specifieke hoge waarde. De Zocherfamilie is onlosmakelijk verbonden met Haarlem, niet alleen door de ontwerpen, maar ook doordat de kwekerij van de familie in Haarlem gevestigd was. De aanwezigheid van een Zochertuin, ontworpen door J.P. Zocher, op zo'n prominente plek in de Haarlemse binnenstad is uitzonderlijk en uniek. De tuinaanleg is overgeleverd in de ontwerptekening en deels ook behouden in situ. De tuinhistorische waarden van de Wijngaardtuin zijn hoog. De Zocherfase in het noordelijke deel van de tuin wordt in de Haarlemse context als uitzonderlijk gezien. Behoud van de nog aanwezige restanten is essentieel. Echter, bij historisch groen is het verdwijnen van deze tastbare sporen een kwestie van tijd. Daarom strekt het zeer tot aanbeveling om de Zochertuin in aanleg en beplanting te reconstrueren zodat deze kan voortbestaan ook als de overgebleven bomen aan vervanging toe zijn. Reconstructie van (delen van de) de Zochertuin zeer wel mogelijk dankzij het behouden gebleven ontwerp, en verdient aanbeveling boven het toevoegen van een nieuwe fase in het noordelijke deel. Alleen door reconstructie van het ontwerp kan deze cultuurhistorisch meest waardevolle fase van de wordingsgeschiedenis van de tuin afleesbaar blijven.

Bouwhistorische waarden

De tuin kent als open groenstructuur weinig specifieke bouwhistorische waarden. Bouwhistorisch waardevol is de stenen muur die de zuidzijde van de tuin begrenst en waarvan sporen aan de bebouwing aan de westkant zijn aangetroffen. De muur is bovendien als grensobject nauw verbonden is met de wordingsgeschiedenis van de tuin. Het is momenteel onduidelijk welke status deze muur heeft. Behoud is echter essentieel.

Monumentale waarden

De steeg tussen Janstraat nr 46 en Jansstraat 48 die toegang geeft tot de privétuin is aan de zijde van de Jansstraat voorzien van een gevel die visueel deel uitmaakt van de gevel van Jansstraat 48. Aansluitend achter de gevel is het

pad enkele meters diep overkluist door een klein poortgebouw met een lessenaarsdak dat onderdeel is van Jansstraat 48. De gevel en het poortgebouw zijn monumentaal. Daarnaast bevinden zich nog enkele muren in deze tuin met monumentale waarden.

Ruimtelijke waarden: Rust

Ruimtelijk vormt het grotendeels nog lege gebied een voor de Haarlemse 'volle' binnenstad relatief zeldzaam voorbeeld van een onbebouwd gebleven terrein. De tuin is een van de grootste groene binnenterreinen in het oude centrum. Het groene beeld van grote deels monumentale bomen op gras in combinatie met de rust die er heerst, is uniek in de oude stad. De ensemblewaarden tussen tuin en de gebouwde omgeving geven een extra dimensie aan de tuin.

De feitelijke inrichting van de tuin is in verloop van tijd echter verwaarloosd en door ad hoc aanpassingen ernstig gefragmenteerd geraakt. Dit is aanwijsbaar in vrijwel alle lagen. Het resultaat is een wat rommelig en onsaamhangend geheel. Een samenhang tussen inrichting en gebruik is niet in alle lagen zichtbaar. Er ligt een grote kans om het oppervlak en de grootte van de tuin weer te herstellen met de ontwikkelingen op het perceel van de voormalige rechtbank.

Ecologische en groenwaarden: Groen

De monumentale bomen en bomen van meer dan 50 jaar oud op gemeentelijk terrein en de kastanje in de tuin van jansstraat 42-46 zijn waardevol en dienen behouden te blijven. Ze bepalen het groene karakter van de tuin. Op dit moment zijn er geen bijzondere ecologische waarden van groengebied bekend.

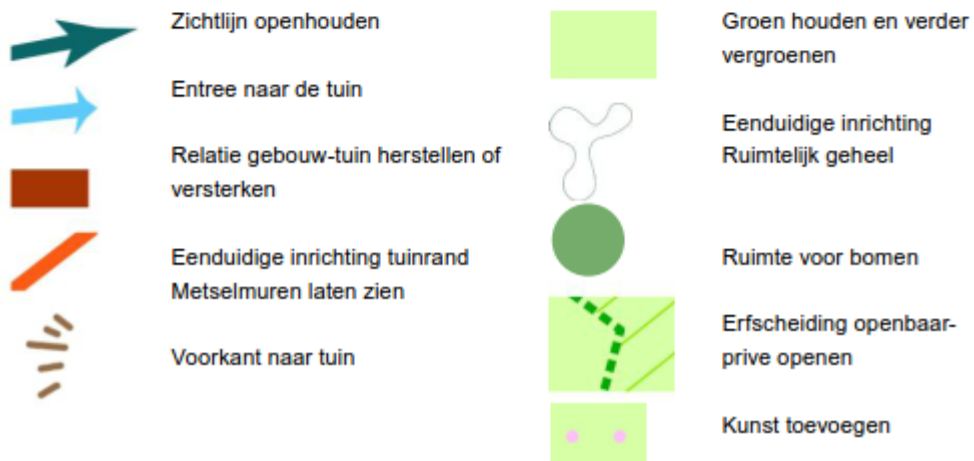
Ensemblewaarden (samenhang tussen bebouwing en tuin)

De tuin dankt het gesloten en verborgen karakter aan de bebouwingsdichtheid eromheen. De tuincontour en tuinruimte wordt bepaald door de achterkanten van de bebouwing in afwisseling met panden die voornamelijk op de tuin zijn gericht. Ook de tuilmuren en hekwerken versterken de sfeer. Oude tuilmuren dragen bij aan beslotenheid en hebben zelf monumentale waarde. De achterkanten van de bebouwing (wanden van de Wijngaardtuin) zijn over het algemeen van metselwerk en geeft een eenduidige uitstraling. Jansstraat 46 is in de huidige situatie van de oude tuin is afgescheiden, maar kan in potentie weer een sterke samenhang krijgen met de tuin. Dit geldt ook voor het bij de Jansstraat behorende tuinhuis, dat ten opzichte van de overige bebouwingsrand ver de tuin in steekt. Vanuit de tuin is er ruim zicht op de volledige breedte van het schip van de Bavo en zicht op dak en toren van het Noord-Hollands Archief (Sint Janskerk)

Gebruikswaarden vanuit omwonenden en gebruikers: Cultuur

- Oase van rust en stilte
- Tuin goed gebruikt voor kunst en cultuur
- Gewaardeerd als groen verblijfsgebied
- Open tuin voor iedereen, flexibel bruikbaar voor diverse groepen

Visiekaart Schone tuin



4.2 Visie: groen, rust en cultuur

Behouden en verbeteren drie pijlers: Rust, Cultuur en Groen

Uit de analyse en waardestelling komen drie pijlers naar voren om te versterken: Rust, Groen en

Cultuur. Deze drie waarden komen samen in de visie op de tuin: de Schone Tuin.

I Schone tuin: Rust

- Behouden van het karakter van een besloten stadstuin
- Versterken samenhang tuin en omringende bebouwing
- Schoon: Eenduidigheid in alle inrichtingsaspecten

De Wijngaardtuin heeft het unieke karakter van een omsloten maar toegankelijke tuin. Een tuin met een verstild en besloten karakter dat wordt ingegeven door de verscholen ligging. Dit gegeven is essentieel en moet behouden blijven. De tuin is een openbare stadstuin, maar zal altijd een plek zijn waar men te gast is. Een plek die afgesloten kan worden en waar omwonenden zich verantwoordelijk voor voelen. De Wijngaardtuin is geen stadspark. Rust en stilte zijn belangrijke kwaliteiten in deze tuin. Het type gebruik voegt zich hiernaar. Verpozen met respect voor de fysieke en historische context. Rust komt terug in een eenduidige en samenhangende inrichting.

II Schone tuin: kunst en cultuurtuin

- Versterken betekenis als plek voor kunst en cultuur
- Verbeteren mogelijkheden voor kunstuitingen
- Schoon: inrichten als kunstuin, kunstpodium

Het unieke karakter van de Wijngaardtuin is een plek met een rijke culturele achtergrond, waarbij het ontwerp voor Zocher van de tuin een belangrijke rol speelt. De tuin is in het huidige tijdperk een plek voor het beleven, vertonen en aanschouwen van kunst en cultuur. Het versterken als plek voor kunst en cultuur is daarmee een uitgelezen kans. De tuin kan uitgroeien tot een tuin waar een podium geboden wordt aan kleinschalige kunstuitingen en evenementen en een tuin die plaats biedt aan kunstobjecten/beelden. Ook de unieke rol als podium voor het carillonconcert van de Bavo wordt versterkt. De aanwezige gebouwtjes in de tuin kunnen plek bieden voor ateliers, galeries en of tentoonstellingen.

III Schone tuin: Groen

- Vergroenen
- Versterken verblijfskwaliteit
- Vergroten (monumentale) kwaliteit van het groen

De Wijngaardtuin krijgt een grotere gebruiksrol en betekenis in de binnenstad als groene verblijfsplek met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Genieten van stilte in groene rustige omgeving, fraaie beplanting, monumentale bomen. Een overzichtelijke, groene, natuurlijke tuin die in het groen ontwerp en de aandacht voor ecologische waarden, de monumentale en architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing weerspiegelt. Een tuin bovendien die één geheel vormt maar waarin er ruimte is om naar verschillende tijdsfases en aanlegperiodes te refereren. Het groene beeld, fraaie bomen op gras voert daarbij de boventoon.

4.3 Maatregelen

In het beeldkwaliteitsplan is de visie vertaald in een aantal maatregelen. In het bestemmingsplan zijn hiertoe de volgende regelingen opgenomen.

Grote Wijngaardtuin: ruimtelijke samenhang gemeentetuin met tuin Jansstraat 46

<i>Maatregel beeldkwaliteitsplan</i>	<i>Regeling bestemmingsplan</i>
Hekwerk en beplanting tussen de Wijngaardtuin en de achtertuin Jansstraat 46 verwijderen	In de bestemming Tuin 2 (art 4 lid 5 sub 2b) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter verwijdering van het hekwerk op de grens met de Wijngaardtuin
Verwijderen van de portocabins.	In de bestemming Tuin 2 (art 4 lid 5 sub 2a) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter verwijdering van de portocabins in de tuin van Jansstraat 46.

De bebouwing in en rond de tuin: vergroten samenhang met tuin

<i>Maatregel beeldkwaliteitsplan</i>	<i>Regeling bestemmingsplan</i>
Behoud en renovatie van de historisch waardevolle bouwelementen (zoals tuinmuren)	een dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' waarin de (onderdelen van) monumenten en bouwhistorische waardevolle bouwwerken worden beschermd. Deze zijn op de verbeelding en in de regels aangeduid met orde 1 (monumenten) en orde 2.
Toevoegen van een rustige publieksfunctie	Deze maatregel ziet met name toe op het gebruik van het tuinhuis in de tuin van Jansstraat 46. Dit gebouw valt niet binnen het plangebied Wijngaardtuin, maar in het bestemmingsplan Oude Stad net als het hoofdgebouw Jansstraat 46. Naast de functies wonen en kantoor laat de bestemming Gemengd 4 voor deze gebouwen de hotelfunctie toe
Openstelling toegangspoort van de oude steeg aan de Jansstraat openen, ook voor een betere aansluiting op de Lombardsteeg en de Begijnesteeg.	Om de toegang tot de tuin van Jansstraat 46 te borgen is ter plaatse van de overbouwing van de steeg tussen Janstraat nr 46 en nr 48 de aanduiding onderdoorgang opgenomen met de bepaling dat de doorgang gehandhaafd dient te blijven. De openstelling voor publiek dient privaatrechtelijk geregeld te worden.

Bij openstelling (ruimtelijk samenvoegen) wordt Jansstraat 46 ook weer onderdeel van de bebouwingsschil rond de tuin: eventueel bebouwing (aan- en bijbouwen e.d) toevoegen om kwaliteit toe te voegen	In de bestemming Tuin 2 (art. 4) zijn twee scenario's in de bouwregels opgenomen, gebaseerd op de studie van het Atelier Rijksbouwmeester, die passend zijn binnen de visie. Het betreft een regeling voor aan- en bijgebouwen voor Wonen, kantoor e.d dan wel een vergelijkbare regeling voor een hotel. In de bestemming Tuin-2 is de bestaande ruime bebouwingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan Oude Stad voor Jansstraat 46 verkleind van 380 m² tot een gezamenlijke oppervlakte voor bouwwerken van maximaal 240 m².
---	--

Beplanting

<i>Maatregel beeldkwaliteitsplan</i>	<i>Regeling bestemmingsplan</i>
Behoud monumentale bomen	De dubbelbestemming Waarde-Groeiplaats monumentale boom (art 7) is opgenomen ten behoeve van de aanwezige monumentale bomen.
Geen bebouwing toegestaan onder de projectie van de bladerkroon	In Tuin 2 is ter bescherming van met name de twee oorspronkelijke 'Zocherbomen' (geen monumentale status ivm privé-eigendom) geen direct bouwrecht opgenomen. Analooq aan de regeling in artikel 7 - Waarde-groeiplaats kan pas een vergunning voor bouwen verleend worden, nadat met een groentoets is aangetoond dat de groeiplaats niet onevenredig wordt geschaad.

Kunst en cultuur

<i>Maatregel beeldkwaliteitsplan</i>	<i>Regeling bestemmingsplan</i>
Toevoegen kunstwerken	In de bestemming Groen (art. 3) worden kunstobjecten mogelijk gemaakt. Tevens is voor kleinschalige evenementen een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

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

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

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

5.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, het monitoren van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (hierna SVBP) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen,

Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

5.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' wordt gebruikt voor (semi) openbare groengebieden van structurele aard. Binnen de bestemming 'Groen' zijn verhardingen toegestaan ten behoeve van voetpaden. Verder zijn bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten toegelaten. In de bestemming is tevens een evenementenregeling opgenomen om een beperkt aantal kleinschalige evenementen dat daar plaatsvindt planologisch mogelijk te maken.

Artikel 4 Tuin 2

De op de verbeelding voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze hoofdbebouwing valt buiten het plangebied en is opgenomen in het bestemmingsplan 'Oude Stad'. De bestemming van het hoofdgebouw betreft 'gemengd 4' en laat de o.a. de functies wonen, kantoor, praktijkruimte en horeca 4 (= hotel) toe.

Het Atelier Rijksbouwmeester heeft in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf een studie verricht naar de herontwikkeling van het Jansstraatcomplex. Onderdeel van de studie is een onderzoek naar de gewenste bebouwingsmogelijkheden in de tuin van Jansstraat 46. Binnen deze studie zijn twee scenario's uitgewerkt met elk eigen bebouwingsoppervlaktes en situering.

De bouwregels in de bestemmings Tuin- 2 zijn gebaseerd op deze studie.

Op deze gronden van 'Tuin 2' mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Er zijn twee scenario's in de bouwregels opgenomen met elk een eigen set aan bouwregels.

1. bebouwing t.b.v. wonen, kantoor e.d.
2. bebouwing t.b.v. hotel

Een combinatie van de twee scenario's is in beginsel ook mogelijk, maar wordt qua gezamenlijk oppervlakte van bouwwerken gemaximeerd tot 240 m² in verband met de gewenste beeldkwaliteit. Dit komt overeen met de maximale bebouwingsmogelijkheden van het 'hotelscenario'.

Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - aanbouw-1 in geval van scenario 1 (wonen, kantoren e.d.)

Om de toegang tot de tuin van Jansstraat 46 te borgen is ter plaatse van de overbouw van het pad tussen Janstraat nr 46 en nr 48 de aanduiding onderdoorgang opgenomen.

Buiten de aangegeven aanduidingen mogen, naast erfafscheidingen, alleen fietsenstallingen/bergingen worden gebouwd en alleen met een ontheffing. Dit is gedaan in het belang van de beeldkwaliteit van de tuin in relatie tot de Wijngaardtuin in de vorm van voldoende openheid. Er is niet gekozen voor een direct bouwrecht, omdat de fietsenstalling/berging in de studie gesitueerd was binnen de kroonprojectie van twee bomen, die deel uitmaken van het oorspronkelijke Zocherontwerp. Zo vindt een nadere afweging plaats ten aanzien van het belang van de bomen en de situering. De totale oppervlakte aan bergingen is gemaximeerd tot 40 m² en mag in combinatie met de andere bebouwing het maximum van 240 m² niet overschrijden.

5.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komen categorie 1 b voor.

Categorie 1b: Voor de historische stadskern van Haarlem hebben

archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Het betreft onder meer fundamente van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor werken en/of voor bouwen bij bodemroerende activiteiten dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is. Dit geldt ongeacht de oppervlakte van het te roeren gebied.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen.

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

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van monumentale en beeldbepalende bouwwerken.

De in de Wijngaardtuin en de in de tuin van Jansstraat 46 aanwezige muren met bouwhistorische waarden zijn op de verbeelding aangeduid met de aanduiding orde 2 (beeldbepalend bouwwerk).

De steeg tussen Janstraat nr 46 en Jansstraat 48 is aan de zijde van de Jansstraat voorzien van een gevel die visueel deel uitmaakt van de gevel van Jansstraat 48. Aansluitend achter de gevel is het pad enkele meters diep overkluist door een kleine verdieping/ruimte die onderdeel is van Jansstraat 48. De gevel en het gedeelte van het gebouw van Jansstraat 48 zijn op de verbeelding aangeduid als orde 1 (monument).

Voor zowel orde 1 als orde 2 geldt dat de bestaande bebouwing gehandhaafd dient te blijven.

Artikel 7 Waarde - Groeiplaats monumentale boom (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' inclusief een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemming is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te bouwen indien uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is voor een aantal werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde,

en werkzaamheden (aanlegvergunning) vereist.

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, dan wel de dubbelbestemming toe te voegen. Het verwijderen van de dubbelbestemming kan alleen als de bescherming van de groeiplaats niet langer nodig is of er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het toevoegen is mogelijk indien bomen de monumentale bestemming hebben verkregen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

5.2.2.3 Nadere eisen

(Dubbel)bestemming:	Nadere eisen ten aanzien van:
Tuin - 2	- het straat- en bebouwingsbeeld - de cultuurhistorische waarden
Waarde - Archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden
Waarde - Beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen van de bebouwing - indeling en vormgeving van de bebouwing

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

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;

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

5.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Tuin 2	- fietsenstallingen/bergingen
Waarde - Archeologie	- oppervlaktes en dieptes
Waarde - Groeiplaats monumentale boom	- bouwverbod

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

Criteria bij afwijken van bouwregels

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;

- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het straat- en bebouwingsbeeld vormen een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht in Haarlem. Door de specifieke ligging is zowel het bebouwingsbeeld vanuit de straat als vanuit de Wijngaardtuin belangrijk.

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

- oriëntatie van panden ten opzichte van de straat en de Wijngaardtuin;
- samenhang met de belendende panden;
- samenhang met de overige omliggende panden;

De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naar mate de invloed van het betreffende gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden.

De cultuurhistorische waarden

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- Het beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin (bijlage 1)

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

De leden 9.1 en 9.2 leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de 'Beleidsregels parkeernormen' van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de 'Beleidsregels parkeernormen' volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Indien er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de 'Beleidsregels parkeernormen' zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een afwijkmogelijkheid in voor het bevoegd gezag voor specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan. Strikte toepassing zou anders leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan

niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

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

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Artikel 12 Slotregel

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

5.3 Hoofdopzet verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

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

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen.

Dubbelbestemmingen beslaan veelal een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen.

Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gericht op de bescherming van het stadsgezicht en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Aanduidingen

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

bouwaanduidingen;

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet – voor zover van toepassing – van deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat.

In het bestemmingsplan worden zaken met betrekking tot verschijningsvorm in de regels beschreven. Er zijn 6 bouwaanduidingen opgenomen, te weten:

- *Onderdoorgang*: voor de borging van de toegang vanaf de Jansstraat naar de tuin van Janstraat 46
- *Specifieke bouwaanduiding - aanbouw 1*: voor dan wel een aanbouw van hotelkamers, dan wel voor de aanbouw van woningen
- *Specifieke bouwaanduiding - aanbouw 2*: voor een eetzaal voor het hotel
- *Specifieke bouwaanduiding - balkon*: balkons op de eerste en tweede verdieping
- *Specifieke bouwaanduiding - orde 1*: voor monumentale bouwwerken
- *Specifieke bouwaanduiding - orde 2*: voor bouwwerken (muren) met bouwhistorische waarden.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij bouwplannen niet is verzekerd.

Het bestemmingsplan Wijngaardtuin maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop- of nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

De plankosten van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Haarlem.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan besproken met:

Hoogheemraadschap

Tijdens het overleg is de in de tuin van Jansstraat 46 aanwezige noodbebouwing (portocabins) besproken. Deze bebouwing dateert van de jaren 90 en is om die reden beoordeeld als bebouwing met een permanent karakter. Afsproken is dit in de waterparagraaf (3.4) op te nemen.

6.3 Handhaving

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

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

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het

protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Ruimtelijk Beleid

Beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin

Haarlem, november 2016



Inhoudsopgave

Bronvermelding	3
Colofon	3
Inleiding	5
Cultuurhistorische Analyse	8
Ruimtelijke Analyse	11
Huidige gebruikservaring van omwonenden en stakeholders	24
Waardestelling	26
De visie (Rust, Cultuur en Groen) vertaald in maatregelen	32
De visie vertaald in Beeldkwaliteit en aanbevelingen	34
Bijlage: originele beplantingsplan van Zocher	36

Bronvermelding

Maarten Enderman, 'Bouwhistorisch Rapport Jansstraat 46', 2015, p 59 e.v.
G. H. Kurtz, J.J.Temminck, De straat waarin wij wonen, 1999

Colofon

Aan dit beeldkwaliteitsplan hebben meegewerkt: Mei van Eeghen, Roald van Splunter, Hardy de Graaf, Marjoleine van Schaik, Laura Meuleman

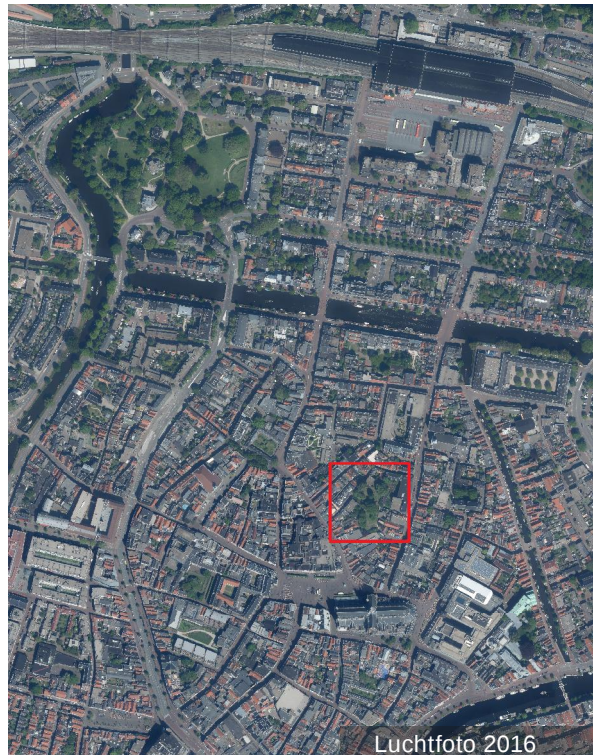
Inleiding

Aanleiding

De Wijngaardtuin behoort tot de grotere groenplekken van de binnenstad van Haarlem. De tuin heeft een lang verleden, liggend in het oudste gebied van Haarlem. Het groengebied vormt in het hedendaagse centrum een oase van rust.

De tuin wordt weinig gebruikt. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn te vinden in meerdere aspecten. In de loop van jaren is de inrichting enigszins verrommeld geraakt door een veelheid aan materialen en oplossingen. Ook de wat armoedig ogende achterkanten van leegstaande panden en de verschillende schuttingen speelt hierin mee. Ten slotte zijn de toegangen naar de tuin moeilijk vindbaar. Toch biedt de geschiedenis, de unieke ligging en het verscholen groene karakter kansen om de tuin te ontwikkelen tot een fijne ontmoetingsplek in de stad.

Er is dan ook behoefte aan een nieuwe visie op de tuin. Directe aanleiding hiervoor is het vrijkomen van de voormalige rechtbank aan de Jansstraat. Deze ontwikkeling zal een nieuwe invloed hebben op de tuin. Dit biedt een uitgelezen kans om de tuin eens uitgebreid tegen het licht te houden en een beeldkwaliteitsplan te maken. Een gezamenlijke eindbeeld op de tuin kan sturing geven, wanneer er ingrepen zoals beheer en onderhoud op de tuin worden uitgevoerd.



De centrale ligging in de stad



De wijngaardtuin ligt op een steenworp afstand van de grote markt.



Zicht op de Sint Bavokerk in het najaar



Zicht op de Morinnesteeg



Het groene en stille karakter van de tuin



Zicht op de Sint Bavo in de zomer

Doel

De gemeente wil de kwaliteit, de toegankelijkheid en het gebruik van de Wijngaardtuin en de monumentale panden van het Jansstraat-complex verbeteren. In dit licht wordt het beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP is een samenhangend document waarin alle relevante cultuurhistorische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn verwoord die als basis dienen voor verdere planvorming; het bestemmingsplan en op termijn een inrichtingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader waaraan initiatieven kunnen worden getoetst ter bescherming van de kwaliteit van en rond de Wijngaardtuin. Het is een aanvulling op de globale Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De uitgangspunten en randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin zijn:

- *Coalitieakkoord 'Samen doen'*
- *Nota Ruimtelijke Kwaliteit*
- *Programmabegroting 2016*
- *Ecologisch beleidsplan*
- *Structuurvisie Openbare Ruimte (concept)*
- *Bestemmingsplan Oude Stad (2014)*
- *Motie 'monumentale bomen in bestemmingsplannen'*

Aanpak

Op basis van het cultuurhistorisch onderzoek, ruimtelijke analyse en een inventarisatie van het gebruik en wensen bij omwonenden wordt een visie op de tuin ontwikkeld. Dit toekomstbeeld dient als basis dient voor zowel het bestemmingsplan als het inrichtingsplan, die kan worden vertaald naar beheer- en onderhoudsmaatregelen.

Bestemmingsplan Oude Stad (2013)

De Wijngaardtuin heeft de enkelbestemming groen, valt in het beschermd stadsgezicht en is van hoge archeologische waarde (1b.) De tuin behorende bij het complex aan de Jansstraat 46 heeft de bestemming Tuin 2, bouwmogelijkheden zijn minimaal.

Monumentale gebouwen

De monumentale gebouwen rond de Wijngaardtuin zijn in het rood aangegeven. Daarnaast zijn de Orde 2 panden in het oranje aangegeven en zijn Orde 3 panden in het geel aangegeven. Bouwerken jonger dan 50 jaar zijn in het grijs aangegeven.

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

Orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.



Grens van het
bestemmingsplan

Gemeentelijk eigendom

De gemeente is eigenaar van de gebouwen in het rood aangegeven en van de grond in het lichtrood aangegeven.



Bestemmingsplan Oude Stad (2013)



Waarderingskaart uit bp Oude stad 2013



Gemeentelijk eigendom

Cultuurhistorische Analyse



Kaart van Romeyn de Hooghe, 1689



Kaart van K.C. Geus, 1829

Aloude groenplek in Haarlem

De Wijngaardtuin is een bijzonder en historisch waardevol binnenstedelijk groengebied. De naam van de tuin is terug te voeren op een transport uit 1514, waarin de Wyngertstraet ('wingerdstraat') vermeld wordt. De naam komt van de klimplant 'wingerd'. Het groene, door bebouwing omsloten gebied valt binnen de oudste ommuring, behorend bij de vroegste stedelijke periode van Haarlem (13e-15e eeuw). Vanaf de 15e eeuw fungeert het gebied als kloosterterrein. In de 16e eeuw komt een deel van het kloosterterrein in handen van de stad.

17e en 18e eeuw

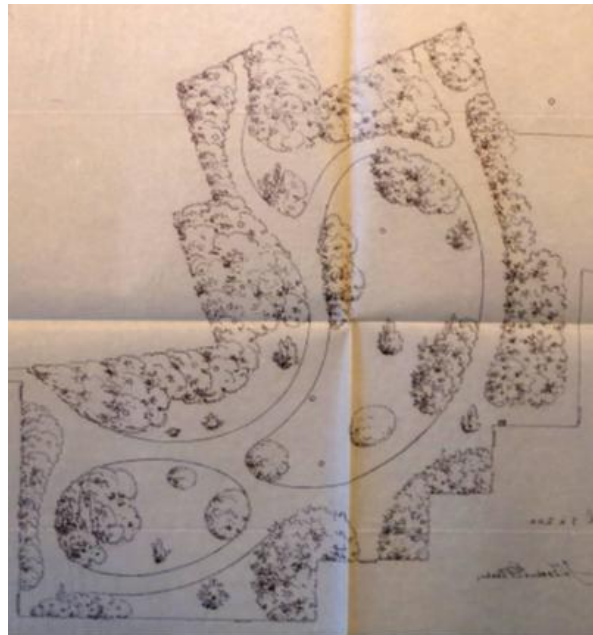
Het kloosterterrein wordt in de 17e eeuw deels verkocht. De aktes maken melding van een 'schone tuin'; volgens de opvatting uit die tijd zou het om een geometrische siertuin kunnen gaan. De kaart van Romeyn de Hooghe uit 1689 toont het groene terrein met een kleiner oppervlak dan nu het geval is, met een bouwblok aan de zuidzijde, langs de noordkant van de Noorderschoolsteeg.

19e eeuw

De zuidelijke bebouwing ontbreekt op de kaart van K.C. Geus uit 1829. Op deze kaart toont de Wijngaardtuin zich in de huidige omvang. Mogelijk resteren de tuinmuren aan de zuidrand van de tuin uit deze periode. In de zijmuur van het pand Noorderschoolsteeg 17 bevindt zich een restant van een oudere en hogere tuinmuur. Tussen 1842 tot uiteindelijk 1928 is het zuidelijke deel van de tuin verhuurd aan de regenten van het Barbaragasthuis. In 1928 komt de grond toe aan de Gemeente Haarlem.

De Zochertuin (1888)

Eind 19e eeuw werd door de stad aan de firma Zocher opdracht gegeven tot het 'op orde maken' van de tuin (met uitsluiting van het in pacht uitgegeven, jongere zuidelijke deel van de tuin). Het landschappelijke ontwerp van J.P. Zocher voor de Wijngaardtuin is overgeleverd en er zijn nog botanische sporen aanwezig. Deze vergen nader onderzoek, maar zeer aannemelijk is dat de 134 jaar oude zomereik in de Wijngaardtuin en waarschijnlijk beide 124 jaar oude witte paardenkastanjes in de tuin van Jansstraat 46 aan Zochers tuin kunnen worden toegeschreven. Drie witte paardenkastanjes en een gewone esdoorn van 114 jaar oud in de Wijngaardtuin bij de Morinnesteeg maakten er vermoedelijk ook deel van uit.



Het ontwerp van Zocher, 1888

20ste eeuw

In 1964 toont een schets gemaakt voor de aanleg van een nieuwe tuin een ontwerp voor de gehele tuin, inclusief het zuidelijke deel. Van de structuur van de Zochertuin blijft daarbij niets over, op de thans nog aanwezige bomen na. Een witte paardenkastanje en een zwarte linde, die beide 54 jaar oud zijn, kunnen vermoedelijk aan deze modernisering worden toegeschreven, evenals een Japanse kers.



Gemeentelijk schetsontwerp 1964



De oude contour: zeer wisselend

Tijdperiodes en tuincontouren

Eeuwenlang heeft de tuin diverse groene functies, met een niet altijd bekende wisselende omvang. De omvang is grofweg de hiernaast aangegeven in rood en oranje contour.



Zocher contour (19e/20e eeuw)

Tot ver in de 20ste eeuw is de tuin grofweg het deel waarvoor Zocher een ontwerp heeft gemaakt. De tuin bestaat in deze periode uit het ongedeelde noordelijke deel. Het deel ten zuiden hiervan is verhuurd. Met name tijdens de Zocherperiode heeft de tuin een eenduidige inrichting (Engelse landschapstijl).



20ste eeuwse/ huidige contour

In blauw aangeduid de tuin in gemeentelijk bezit. Het noordoostelijk deel is afgescheiden middels hekken. In de tuin zijn portocabins geplaatst. De tuin bestaat uit het noordwestelijk deel en het hogerliggende zuidelijk deel. De eenduidige inrichting verdwijnt. Door de drukke gefragmenteerde inrichting worden de twee tuindelen niet optimaal aaneengesmeed, de tweedelig blijft zichtbaar.

Ruimtelijke Analyse

Bijzondere groenplek in de binnenstad

De groenplekken in het centrum zijn divers. Behalve in groen karakter en functie (park, hofje etc.) zijn de groenplekken onder te verdelen in toegankelijkheid. In bijgaande kaart zijn de groenplekken onderverdeeld in openbaar toegankelijke, semi openbare en privé groenplekken.

Openbaar toegankelijke groenplekken

Deze bestaan hoofdzakelijk uit parken en plantsoenen en liggen voornamelijk aan de rand van het centrum (bijv. het Kenau park). Vanwege de openheid en de begrenzing aan de openbare ruimte voelt deze parkruimte openbaar; uitnodigend om te verblijven.

Semi openbare groenplekken

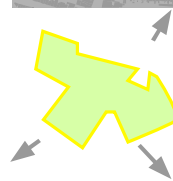
Dit zijn voornamelijk de hofjes die in het centrum liggen. Het openstellen van de hofjes gebeurt door de bewoners zelf. Hoewel de hofjes toegankelijk zijn voelt het niet als een openbare plek zoals een park of een plantsoen. Dit komt onder andere doordat de omliggende hofwoningen vaak volledig gericht zijn op de tuin.

privé groen/ niet openbaar

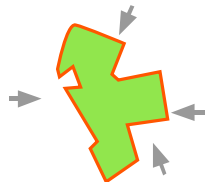
Privé groen in het centrum grenst meestal aan achterkanten en is niet toegankelijk of zichtbaar. Bijzondere plek tussen het privégroen nemen een paar hofjes in die niet betreedbaar zijn vanuit de openbare ruimte maar wel zichtbaar zijn.

Wijngaardtuin: bijzondere positie

Binnen de groengebieden vormt de Wijngaardtuin een bijzondere. De tuin is openbaar maar op beperkte tijden geopend als een hofje (= semi openbaar). Echter, door het feit dat er met name achterbebouwing aan grenst, zijn er minder ogen op het park. Dit schept privacy en rust. Tegelijkertijd soms ook een gevoel van onveiligheid.



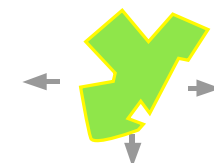
Openbaar: park is toegankelijk en open



Semi openbaar: hofje is beperkt toegankelijk, maar voelt privé



Privé groengebied: niet toegankelijk, soms wel zichtbaar



Wijngaardtuin is beperkt toegankelijk maar voelt open



Zichtlijnen op twee binnenstadskerken



Zichtlijn op de Sint Bavo



Achterkanten in rood, voorkanten in groen

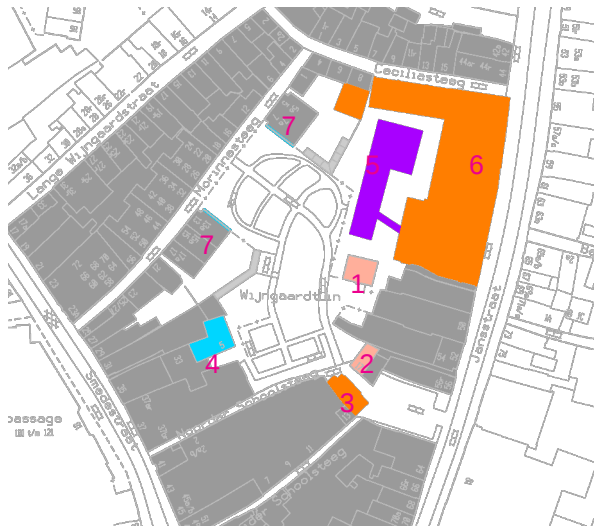
Zichtlijnen

De tuin biedt als een van de weinige plekken in de stad zicht op het hele schip van de grote Sint Bavo. Dit maakt de plek uniek in de stad. Extra bijzonder is dat vanaf de zelfde plek ook de sint Janskerk zichtbaar is.

Ensemble bebouwing en tuin

De bebouwingsschil die de tuincontour vormt bestaat deels uit historische waardevolle en monumentale gebouwen. Van deze panden zijn er een aantal aan te wijzen die een (potentieel/te herstellen) directe samenhang vertonen met de tuin. Deze samenhang verhoogt de waarde van het gebied. Het merendeel van de gebouwen zijn in slechte staat, maar hebben veel potentie in zich. Een deel van deze bebouwing staat met z'n rug naar de tuin toe. Een ander deel van de bebouwing heeft een potentiële of te herstellen relatie met tuin.

- Tuinhuis (1) heeft zijn hoge architectuur- en bouwhistorische waarde behouden en is daardoor een gemeentelijk monument. Het gebouw dient gerenoveerd te worden. Het tuinhuis kan als tuinsieraad aangemerkt worden. De relatie met de tuin is echter nu ver te zoeken, mede vanwege de het stalen hek dat er om heen gaat.
- Pand (2) momenteel opslagruimte geen monumentale waarde. Potentieel rol in relatie tot tuin
- Pand (3) In het gebouw zit een technische ruimte. Orde 2 pand.
- Pand (4) De woning (nummer 4) entree vanaf de tuin
- Tijdelijke noodgebouwen (5)
- Monumentale Panden (6) met doorlopende classicistische gevel. Langs de Ceciliasteeg is rond 1930 een archiefvleugel aan het complex gebouwd. Historisch binnenstadsteegje die nu is afgesloten. De achterzijden van het eigenlijke gebouwencomplex vertonen een grote verscheidenheid aan architectonische vormen en details uit diverse eeuwen.
- De historische situatie waarin de tuin meer als hof en dus als semi- openbare ruimte fungeerde, is in de huidige situatie geheel teniet gedaan door het plaatsen van containers en het hekwerk.
- Woningen (7) jaren 80 raampartijen gericht op tuin



Ensemble bebouwing en tuin



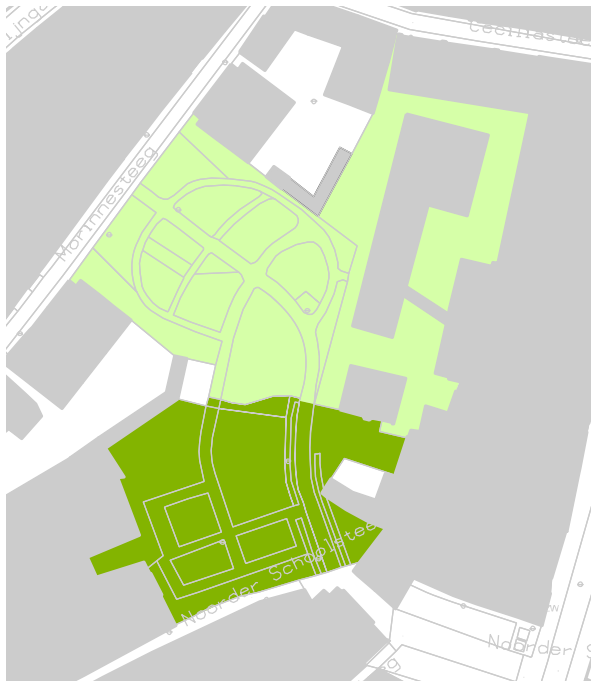
Tuinhuis (1)



monumentale Panden (6)







Tweedeling: lager noord- en hoger zuiddeel



Het noordelijke lager gelegen deel



Het zuidelijke hoger gelegen deel

Tuinindeling

2 delen

De tuin kent door z'n gefaseerde ontstaansgeschiedenis een duidelijk waarneembare tweedeling in een lager gelegen noordelijk deel en een hoger gelegen zuidelijk deel. Deze tweedeling is ook terug te vinden in inrichting (padenverloop, beplanting).

Het lagergelegen noordelijk deel is het meest tuinachtige deel van de Wijngaardtuin. Het kent een gebogen padenverloop met opvallend veel vertakkingen. In het noordelijk is met enige moeite mogelijk een verwijzing naar het tuinontwerp van Zocher te herkennen, al is het padenverloop in de loop van tijd wel veel verlegd. Ook zijn de oorspronkelijke vloeiende lijnen wat minder vloeiend.

De hogerliggende zuidzijde (ongeveer 1/2 meter bestaat uit een nog rationeler gedeelte. Het is met paden en gras opvallend soberder ingedeeld. Dit gedeelte was ooit bebouwd en is in een latere fase bij de Wijngaardtuin gaan horen. Het duidelijk afwijkende hoekige padenverloop lijkt nog aan deze bebouwde periode te verwijzen. De bomen in dit deel zijn aanzienlijk jonger. De huidige inrichting verradt dat dit hogere deel -veel meer dan het zuidelijke deel- een gebruiks- of verblijfsfunctie heeft. Het wordt bijvoorbeeld gebruikt door een grote groep mensen om carrillionconcerten met zicht op de Bavo bij te wonen.

Reliëf: niet volledig benut

In de huidige inrichting wordt dit interessante gegeven nauwelijks benut. Door het afplanten met een hulsthaag van de steilrand van het noordelijk deel wordt dit hoogteverschil eerder 'weggewerkt' dan aangewend.

Beplantingsranden en open midden

De tuin kent in opzet een duidelijke indeling van ruimte en massa. Het betreft een centraal open gedeelte met bomen omzoomd door hogere begroeiing zoals hagen en middelhoge beplanting.

Er is daarmee in de inrichting van de tuin duidelijk zichtbaar gereageerd op de vele achterkanten, hekken, schuttingen die de tuin begrenzen. Er is beoogd om de tuin een groen aanzien te geven door het aanbrengen van opgaande beplantingsranden. Daar waar de tuin wordt begrensd door een gebouwachterzijde is veelal een groene heesterrand danwel haag geplant. Er lijkt in de huidige situatie nauwelijks een samenhang te zijn in deze beplantingen. Beplanting varieert groenblijvende soorten als hulst, een rhododendronpluk, een ligusterhaag, een struikenrand, vuurbes etc.

De huidige opzet resulteert in een sfeer van een rustige geheime binnentuin.



Open midden, verdichte rand



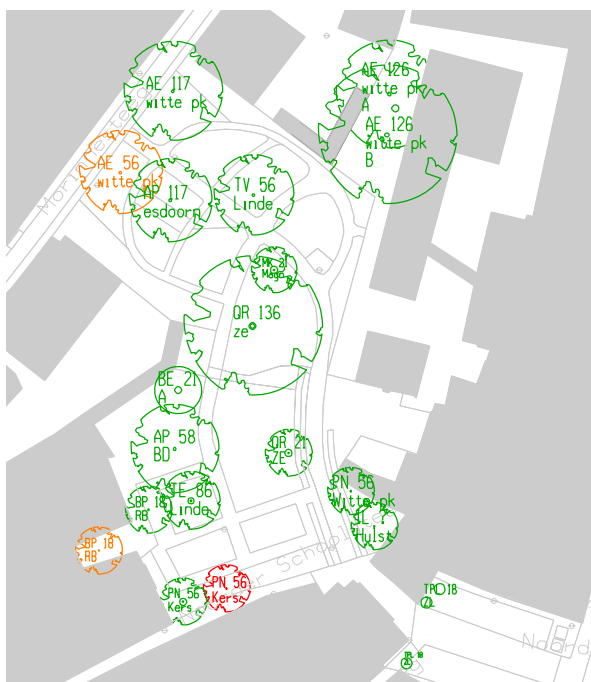
Open middengebied: bomen op gras



Afgeplante wanden



*In groen de monumentale bomen (Zocher)
en in het rood een projectie van het oude
padenverloop van Zochers paden*



*De kwaliteit van de bomen: groen is goed,
oranje is middelmatig en rood is slecht.*

Opzet bomenplan

Bepalend voor beeld en karakter van de tuin zijn de bomen. De meeste verkeren in goede staat.

De twee 126 jaar oude kastanjes in het noordoostelijk deel dat thans middels een hek is afgescheiden van de tuin verraadt dat dit deel ooit tot de tuin hoorde die door Zocher werd ingericht. De oude bomen dragen bij aan verstillig.

Ecologie

Ondanks de ligging midden in de stad heeft de Wijngaardtuin voldoende potentie om een ecologisch waardevol gebied te vormen voor kleine zoogdieren, insecten en vogels. In de huidige situatie worden niet alle kansen hiertoe goed of volledig benut.

Bomen

De oude inheemse bomen (linde (bloei), kastanje (bloei) en eik (blad schors, eikels) zijn behalve beeldbepalend een belangrijke voedselbron voor insecten en vogels en een foerageergebied voor vleermuizen

bodembedekker

De dichte onderbegroeiing (bodembedekkers) zorgt ervoor dat kleine zoogdieren (muizen) voorkomen. Dit is een voedselbron voor bezoekende vogels waaronder de bosuil die in de tuin wordt waargenomen.

wanden/ randen

Vrijwel de gehele Wijngaardtuin wordt ingekaderd door gemetselde (deels historische) muren. Een groot deel van deze muren is momenteel afgeplant en aan het zicht onttrokken. Omwille van beeldkwaliteit zouden deze muren zichtbaar moeten zijn als een eenduidige tuinwand. Randen/ wanden zijn daarnaast in potentie ecologisch waardevol. Een voorbeeld is de zuidelijke tuinmuur, afgeplant met uitgegroeide struiken. Deze muur zou met een lage bodembedekker/en daarboven bomen (bijvoorbeeld leibomen) zowel qua beeld als ecologische waarde beter tot z'n recht komen.



Bloeiende kastanje



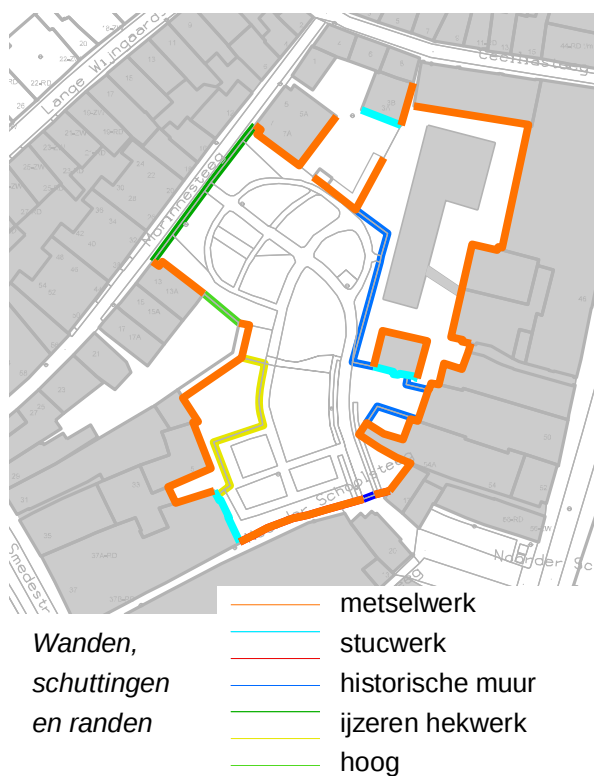
Bodembedekker biedt beschutting aan kleine zoogdieren



Muur verstopt achter oude uitgegroeide heesters



Bollen/stinzenbegroeiing heeft behalve een aangenaam beeld ook ecologische meerwaarde



Wanden, schuttingen en randen

De Wijngaardtuin is in zijn geheel omgeven door achterkanten van bebouwing, schuttingen en bergingen. Materiaal en uitvoering varieert van hout, begroeiing, metselwerk, staal.

Metselwerk (in oranje aangegeven) komt het meeste voor, hoewel in verschillende mate van kwaliteit. De erfscheiding aan de Noorder Schoolsteeg is een historische muur. De recente erfafscheiding tussen de tuin van Jansstraat 42-46 verdeelt de tuin helaas zowel fysiek als visueel in tweeën. Het stalen hekwerk (donkerblauw aangegeven) dat hiervoor is gebruikt draagt niet bij aan de kwaliteit.



afgeplante muren



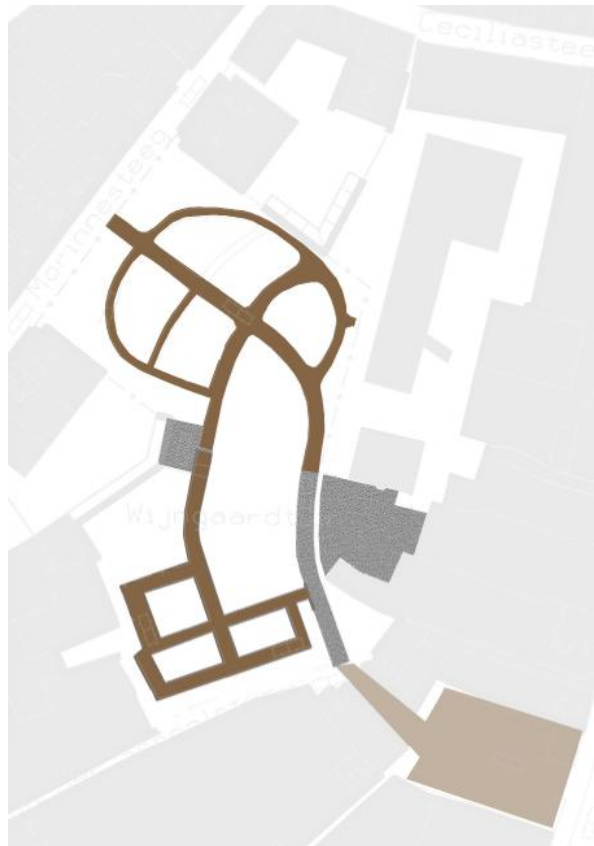
afgeplant hekwerk

Verharding

Het padensysteem bestaat uit een slingerend hoofdpad tussen beide entrees met daarvan afgeleid in beide tuindelen een aantal gebogen (noord) en rechte (zuid) zijpaden.

Ten opzichte van het tuinoppervlak is het aantal paden en het oppervlak verhard gebied opvallend hoog. Met name de noordelijke tuin komt zeer druk ingericht en verhard over.

De tweedeling in materiaal (betonsteen en gebakken materiaal) oogt rommelig. Het is deze opdeling en onrustig padenverloop, de veelheid aan verschillende verhardingsmaterialen en afscheidingen die de huidige tuin een wat rommelig en onsamenhangend beeld geeft.



Verhardingenkaart: in bruin de gebakken klinkers, in donkergrijs het beton



Verschillende materialen: rommelig beeld



Verschillende materialen: rommelig beeld



Toegangen van de Wijngaardtuin

Toegangen en entrees

De Wijngaardtuin heeft een verscholen ligging. De ontsluiting is via smalle stegen en vanaf het parkeerterrein Jansstraat

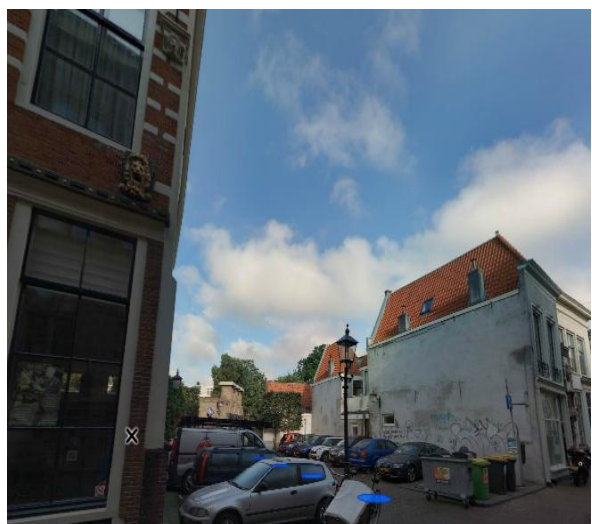
Er is een nauwe samenhang tussen de entrees van de tuin en de omringende bebouwingsschil

De toegang van de Morinnesteeg (A) is het duidelijkst gemarkeerd en sluit goed aan op de Smedestraat. Deze doorgang is onderdeel van een wandelroute door de stad. Toegang vanuit de Jansstraat (B) heeft geen allure.



Entree Morinnesteeg (A)

Het contrast tussen de twee hoofdentrees is groot. De noordwestelijke entree (A) kent een samenhang tussen de gemetselde tuinmuur en een sierlijk gietijzeren poorthek. Deze toegang geeft een mooi en een wijds doorzicht op de wijngaardtuin. De zuidentree (B) bestaat uit een goedkoop functioneel hekwerk. Deze toegang van de wijngaardtuin wordt gemarkeerd door het vervallen pand (Noorder Schoolsteeg 17).



Entree Jansstraat (B)

Herstelkans samenhang grote Wijngaardtuin

Met ontwikkelingen rond Jansstraat 46 zullen de portocabins worden verwijderd en zal het noordoostelijke deel weer als een privetuin behorend bij de bebouwing gaan fungeren en de beoogde bebouwingsfunctie ondersteunen.



20ste eeuwse/
huidige contour



Zocher contour
(19e/20e eeuw)

Met deze ontwikkeling is er een unieke kans om de ruimtelijke samenhang tussen de privetuin van Jansstraat 46 en het gemeentelijke deel van de tuin te herstellen. Middels een eenduidige inrichting kunnen beiden delen weer worden gekoppeld tot een ruimtelijk geheel: een grote Wijngaardtuin.

Hiernaast is hier in groen een voorbeeld van gegeven waarbij het herstel van de oude Zocher inrichting als leidraad is genomen. Hierbij kan de oude samenhang in inrichting van de noordelijke tuin hersteld worden. De monumentale bomen die thans in verschillende door hekwerken in van elkaar afgesneden gedeeltes staan dan weer in dezelfde grote tuin.



21ste eeuw/toekomstige contour

Als ruimtelijk onderdeel van een groter gebied zal de privetuin fors aan kwaliteit en betekenis winnen. De Wijngaardtuin als samenhangend geheel van bebouwing en tuin zal in een grotere omvang een aantrekkelijker, overzichtelijk, veilig en beter bruikbaar groengebied vormen en aan betekenis in de Haarlemse binnenstad winnen.

Een samenhangende inrichting waarbij de randen, de beplanting en het padenverloop, en de materialisatie in alle tuindelen op een eenduidige manier worden vormgegeven zal het gehele gebied een forse kwaliteitsimpuls geven.



Privetuin en gemeentelijke tuin een ruimtelijk
geheel: grote Wijngaardtuin

Huidige gebruikservaring van omwonenden en stakeholders



Wandeltuin



Verblijven: eigen stoelen mee



Concerten



begrenzings: afgeplante hekken

Tijdens het proces om tot een beeldkwaliteitsplan te komen is er een schets en inventarisatiemiddag georganiseerd voor omwonenden. Tijdens de middag zijn er drie werkgroepen aan de slag gegaan.

Deze drie werkgroepen hebben ieder een thema aan de tuin gehangen:

1. Stilteplek in hectische centrum met af en toe muziek en kunst
2. Open tuin voor iedereen Jong / oud / buurt / toerist
3. Behoud oase van rust en groen + verklein hittestress

Gerangschikt naar de zelfde thema's als in de analyse kwamen verder de volgende waarden naar voren:

Cultuurhistorische waarden

De historie van de plek is waardevol, maar te weinig zichtbaar gemaakt.

Tuinindeling

De hoogteverschillen en lijnen in de tuin zijn interessant, maar worden niet optimaal uitgenut in het ontwerp.

Bomen en beplantingsplan

De oude monumentale bomen die zijn omgehakt worden gemist, er ontbreekt daardoor ook een stukje historie. Bloeiende planten worden gemist. Dit geldt ook voor het grasveld, waar nu geen bloemen staan. Het park is niet in alle seizoenen even aantrekkelijk doordat het inrichtingsplan niet zo is ontworpen. Dat er geen wingerd of druiven groeien doet de naam Wijngaardtuin geen eer aan.

Ecologie

Er zijn niet genoeg groene struiken voor insecten en vogels. Ook wordt er niet voldoende gedaan met regenwater.

Wanden en randen

De wanden die niet vergroend of een oude wand zijn, dragen niet bij aan de kwaliteit van de Wijngaardtuin.

Verharding en inrichting

Er is te veel verharding in de tuin. De padenstructuur wordt gewaardeerd, maar kan verbeterd. De materialisering kan aan kwaliteit winnen. De lantaarns zijn een meerwaarde en er is een gemis van bankjes.

Toegangen

De toegankelijkheid van de Wijngaardtuin is niet optimaal. Ter plaatse van de zuid-oostentree in combinatie met de relatie met de Jansstraat is de entree rommelig en verborgen. Ook is de hoofdroute tussen beide entrees niet optimaal. Beide entrees hebben een opknapbeurt nodig.

Evenementen en horeca

De grasvelden bieden door de inrichting onvoldoende mogelijkheid om te picknicken en spelen. Er is interesse in kleinschalige evenementen met rollende keukens, meer kunst, expositie en rondleidingen in combinatie met speelvoorzieningen met een natuurlijke uitstraling

De functie van het podium is goed, maar ligt uit zicht. Het podium biedt op dit moment te weinig mogelijkheden, omdat het bijvoorbeeld niet overdekt is.

Het is goed dat er geen horeca in de wijngaardtuin is. Met de komst van horeca zou het een andere plek worden (commercieel) en zou het een breekpunt met geschiedenis zijn. Dat geldt ook voor bevoorrading via de tuin.

Openingstijden

Het is jammer de Wijngaardtuin in het weekend en op zomeravonden niet open is.



inrichting

Aanvullend op de beschouwingen van de omwonenden

Wijngaardtuin

De Wijngaardtuin lijkt, mede door de afwezigheid van bankjes, niet of nauwelijks ingericht als verblijfsgebied maar voornamelijk als groen decor voor een onderdeel van een interessante binnendoorroute

Tuin als groen decor: plek voor evenementen en specifiek gebruik

Er zijn dan ook specifieke groepen gebruikers zoals de Vrienden van De Bavo die op gezette tijden gebruik maken van de tuin. De betonnen plaat halverwege de tuin doet bij tijd en wijle dienst als podium voor openluchtconcerten. Voor het publiek worden bankjes neergezet.

Het is een specifieke locatie voor kleine kunstevenementen en groepsgebeurens zoals het carrillionconcert bijgewoond door de Vrienden van de Bavo.

Waardestelling

Algemene Historische Waarden

De Wijngaardtuin kent hoge algemene historische waarden als binnenstedelijk groengebied dat al eeuwenlang als groene enclave in de dichtbebouwde Haarlemse binnenstad ligt. Haarlem kent natuurlijk veel hofjes die eveneens aan dit criterium voldoen, maar de Wijngaardtuin heeft onmiskenbaar een status aparte. De tuin speelt in de wordingsgeschiedenis van de stad Haarlem steeds een andere rol; aanvankelijk als akkerbouwgebied, daarna als kloosterterrein, als 17e eeuwse 'schone tuin' en later als openbare landschapstuin met de Zocherfase (eind 19e eeuw tot ver in de 20ste eeuw als hoogtepunt. Al met al is de globale wordingsgeschiedenis van de stad Haarlem nauw verbonden met die van de Wijngaardtuin.

Tuinhistorische waarden

Vanuit de tuinhistorie kent met name de Zocherfase een specifieke hoge waarde. De Zocherfamilie is onlosmakelijk verbonden met Haarlem, niet alleen door de ontwerpen, maar ook doordat de kwekerij van de familie in Haarlem gevestigd was. De aanwezigheid van een onbekende Zochertuin, ontworpen door J.P. Zocher, op zo'n prominente plek in de Haarlemse binnenstad is uitzonderlijk en uniek. De tuinaanleg is overgeleverd in de ontwerptekening en deels ook behouden in situ.

De tuinhistorische waarden van de Wijngaardtuin zijn hoog. De Zocherfase in het noordelijke deel van de tuin wordt in de Haarlemse context als uitzonderlijk gezien. Behoud van de nog aanwezige restanten is essentieel. Echter, bij historisch groen is het verdwijnen van deze tastbare sporen een kwestie van tijd. Daarom strekt het zeer tot aanbeveling om de Zochertuin in aanleg en beplanting te reconstrueren zodat deze kan voortbestaan ook als de overgebleven bomen aan vervanging toe zijn. Reconstructie van (delen van de) de Zochertuin is zeer wel mogelijk dankzij het behouden gebleven ontwerp, en verdient aanbeveling boven het toevoegen van een nieuwe fase in het noordelijke deel. Alleen door reconstructie van het ontwerp kan deze cultuurhistorisch meest waardevolle fase van de wordingsgeschiedenis van de tuin afleesbaar blijven.

Bouwhistorische waarden

De tuin kent als open groenstructuur weinig specifieke bouwhistorische waarden. Bouwhistorisch waardevol is de stenen muur die de zuidzijde van de tuin begrenst en waarvan sporen aan de bebouwing aan de westkant zijn aangetroffen. De muur is bovendien als grensobject nauw verbonden is met de wordingsgeschiedenis van de tuin. Het is momenteel onduidelijk welke status deze muur heeft. Behoud is echter essentieel.

Monumentale waarden van specifieke objecten

De steeg tussen Janstraat nr 46 en Jansstraat 48 die toegang geeft tot de privétuin is aan de zijde van de Jansstraat voorzien van een gevel die visueel deel uitmaakt van de gevel van Jansstraat 48. Aansluitend achter de gevel is het pad enkele meters diep overkluist door een klein poortgebouw met een lessenaarsdak dat onderdeel is van Jansstraat 48. De gevel en het poortgebouw zijn monumentaal. Daarnaast bevinden zich nog enkele muren in deze tuin met monumentale waarden.

Ruimtelijke waarden: Rust

Ruimtelijk vormt het grotendeels nog lege gebied een voor de Haarlemse 'volle' binnenstad relatief zeldzaam voorbeeld van een onbebouwd gebleven terrein. De tuin is een van de grootste groene binnenterreinen in het oude centrum. Het groene beeld van grote deels monumentale bomen op gras in combinatie met de rust die er heerst, is uniek in de oude stad.

De ensemblewaarden tussen tuin en de gebouwde omgeving geven een extra dimensie aan de tuin.

De feitelijke inrichting van de tuin is in verloop van tijd echter verwaarloosd en door ad hoc aanpassingen ernstig gefragmenteerd geraakt. Dit is aanwijsbaar in vrijwel alle lagen. Het resultaat is een wat rommelig en onsamenhangend geheel. Een samenhang tussen inrichting en gebruik is niet in alle lagen zichtbaar.

Er ligt een grote kans om het oppervlak en de grootte van de tuin weer te herstellen met de ontwikkelingen op het perceel van de voormalige rechtbank.

Ecologische en groenwaarden: Groen

De monumentale bomen en bomen van meer dan 50 jaar oud op gemeentelijk terrein en de kastanje in de tuin van Jansstraat 42-46 zijn waardevol en dienen behouden te blijven. Ze bepalen het groene karakter van de tuin. Op dit moment zijn er geen specifieke ecologische waarden van groengebied bekend.

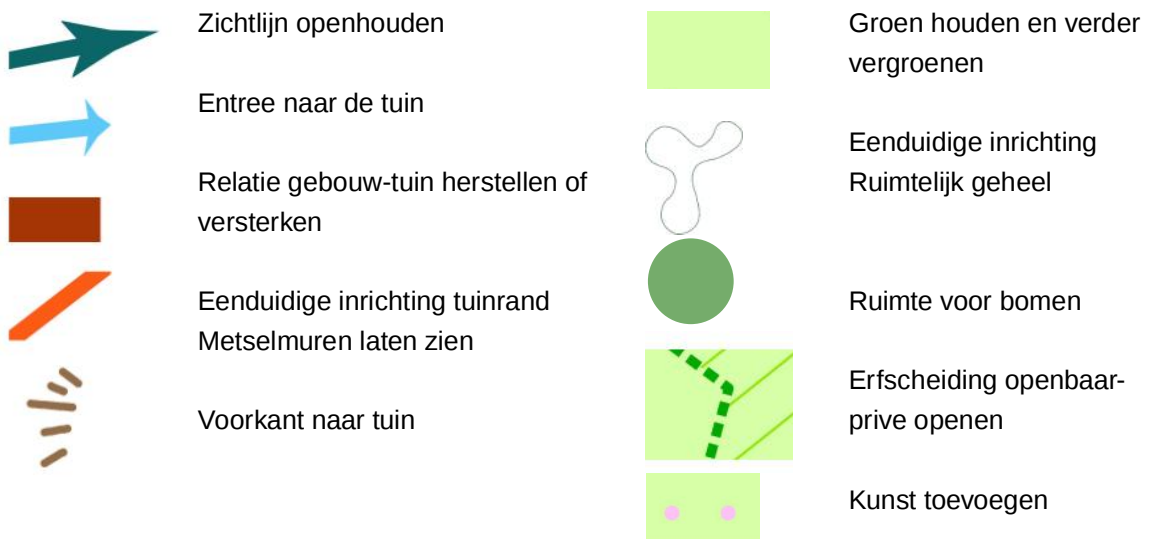
Ensemblewaarden (samenhang tussen bebouwing en tuin)

De tuin dankt het gesloten en verborgen karakter aan de bebouwingsdichtheid eromheen. De tuincontour en tuinruimte wordt bepaald door de achterkanten van de bebouwing in afwisseling met panden die voornamelijk op de tuin zijn gericht. Ook de tuilmuren en hekwerken versterken de sfeer. Oude tuilmuren dragen bij aan beslotenheid en hebben zelf monumentale waarde. De achterkanten van de bebouwing (wanden van de Wijngaardtuin) zijn over het algemeen van metselwerk en geeft een eenduidige uitstraling. Jansstraat 46 is in de huidige situatie van de oude tuin is afgescheiden, maar kan in potentie weer een sterke samenhang krijgen met de tuin. Dit geldt ook voor het bij de Jansstraat behorende tuinhuis, dat ten opzichte van de overige bebouwingsrand ver de tuin in steekt. Vanuit de tuin is er ruim zicht op de volledige breedte van het schip van de Bavo en zicht op dak en toren van het Noord-Hollands Archief (Sint Janskerk).

Gebruikswaarden vanuit omwonenden en gebruikers: Cultuur

- Oase van rust en stilte
- Tuin goed gebruikt voor kunst en cultuur
- Gewaardeerd als groen verblijfsgebied
- Open tuin voor iedereen, flexibel bruikbaar voor diverse groepen

Visiekaart Schone tuin



Toekomstbeeld Wijngaardtuin Schone tuin

Behouden en verbeteren 3 pijlers: Rust, Cultuur en Groen

Uit de analyse en waardestelling komen drie pijlers naar voren om te versterken: Rust, Groen en Cultuur. Deze drie waarden komen samen in de visie op de tuin: de Schone Tuin.



I Schone tuin: Rust

- Behouden van het karakter van een besloten stadstuin
- Versterken samenhang tuin en omringende bebouwing
- Schoon: Eenduidigheid in alle inrichtingsaspecten

De Wijngaardtuin heeft het unieke karakter van een omsloten maar toegankelijke tuin. Een tuin met een verstild en besloten karakter dat wordt ingegeven door de verscholen ligging. Dit gegeven is essentieel en moet behouden blijven. De tuin is een openbare stadstuin, maar zal altijd een plek zijn waar men te gast is. Een plek die afgesloten kan worden en waar omwonenden zich verantwoordelijk voor voelen. De Wijngaardtuin is geen stadspark. Rust en stilte zijn belangrijke kwaliteiten in deze tuin. Het type gebruik voegt zich hiernaar. Verpozen met respect voor de fysieke en historische context. Rust komt terug in een eenduidige en samenhangende inrichting.



II Schone tuin: kunst en cultuurtuin

- Versterken betekenis als plek voor kunst en cultuur
- Verbeteren mogelijkheden voor kunstuitingen
- Schoon: inrichten als kunsttuin, kunstopodium

Het unieke karakter van de Wijngaardtuin is een plek met een rijke culturele achtergrond, waarbij het ontwerp voor Zocher van de tuin een belangrijke rol speelt. De tuin is in het huidige tijdperk een plek voor het beleven, vertonen en aanschouwen van kunst en cultuur. Het versterken als plek voor kunst en cultuur is daarmee een uitgelezen kans. De tuin kan uitgroeien tot een tuin waar een podium geboden wordt aan kleinschalige kunstuitingen en evenementen en een tuin die plaats biedt aan kunstobjecten/beelden. Ook de unieke rol als podium voor het carillonconcert van de Bavo wordt versterkt. De aanwezige gebouwtjes in de tuin kunnen plek bieden voor ateliers, galeries en of tentoonstellingen.



III Schone tuin: Groen

- Vergroenen
- Versterken verblijfskwaliteit
- Vergroten (monumentale) kwaliteit van het groen

De Wijngaardtuin krijgt een grotere gebruiksrol en betekenis in de binnenstad als groene verblijfsplek met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Genieten van stilte in groene rustige omgeving, fraaie beplanting, monumentale bomen. Een overzichtelijke, groene, natuurlijke tuin die in het groen ontwerp en de aandacht voor ecologische waarden, de monumentale en architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing weerspiegelt. Een tuin bovendien die één geheel vormt maar waarin er ruimte is om naar verschillende tijdsfases en aanlegperiodes te refereren. Het groene beeld, fraaie bomen op gras voert daarbij de boventoon.





De visie (Rust, Cultuur en Groen) vertaald in maatregelen

Grote Wijngaardtuin: ruimtelijke samenhang gemeentetuin met tuin Jansstraat 46

- Hekwerk en beplanting tussen de wijngaardtuin en de achtertuin Jansstraat 46 verwijderen.
- Verwijderen van de portocabines.
- Overgang privé / openbare tuin voorzien van entree/doorgang en doorgaand padenverloop.

De bebouwing in en rond de tuin: vergroten samenhang met tuin

- Behoud en renovatie van de historisch waardevolle bouwelementen (zoals tuinmuren).
- Renovatie gemeentelijk vastgoed, samenwerking zoeken met particuliere eigenaren.
- Toevoegen van een rustige publieksfunctie.
- Openstelling toegangspoort van de oude steeg aan de Jansstraat openen, ook voor een betere aansluiting op de Lombardsteeg en de Begijnesteeg.
- Waar mogelijk plintfunctie toevoegen gericht op tuin.
- Bij openstelling wordt Jansstraat 46 ook weer onderdeel van de bebouwingsschil rond de tuin: eventueel bebouwing toevoegen om kwaliteit toe te voegen.

Tuinwanden en achterkanten bebouwing

- Schoonmaken gemetselde muren, verwijderen stucwerk.
- Muren zichtbaar maken: verwijderen diverse hagen en opgaande beplanting langs wanden.
- Aanbrengen eenduidig principe van transparante beplanting aan randen waarbij de gemetselde muren zichtbaar zijn: lage bodembedekker/vaste planten met boompjes.

Tuininrichting en gebruikswaarde

- Openbaar gedeelte en het privé/semi-openbaar gedeelte eenduidige vormgeving van paden en verhardingen (vormtaal, materialisatie, inspiratie vormt de stijl van Zocher).
- Zuidoostentree vanaf Jansstraat vormgeven conform de entree aan de Morinnesteeg.
- Het versterken van de verbinding met de Jansstraat, door de hoofdroute tussen beide tuinentrees in materiaal eenduidig te maken en door te trekken totaan de Jansstraat.
- Verbetering (verblijfs)gebruikswaarde van de tuin, plaatsen van bankjes.
- Inzetten op terugdringen verhard oppervlak.
- Verwijderen betonnen elementverharding.
- Toevoegen duurzame materialen: gebakken klinkers, natuursteen, halfverharding.
- Hoogteverschil tussen noordelijke en zuidelijke tuin aanwenden als verbijzondering (bijvoorbeeld een natuurstenen band als zitelement), niet wegstoppen achter beplanting.
- Toevoegen banken.
- Podium opknappen.
- Toevoegen kunstwerken.

Beplanting

- Beheer toespitsen op behoud inheemse soorten en toepassen van inheemse soorten en toepassen van beplanting uit oorspronkelijke beplantingslijst.
- Behoud monumentale bomen, optimale groeiruimte, groeiplaatsverbetering bomen.
- Vervangen gekapte monumentale kastanje.
- Geen bebouwing toegestaan onder de projectie van de bladerkroon.
- Zoeken naar mogelijkheden om openingstijden te verruimen.
- Ontwerp natuur- inclusief.



Verwijderen portocabins, verwijderen hek en beplanting tussen openbare en privétuin



Verwijderen hekwerken



Renovatie, versterken relatie met tuin, toevoegen cultuurfunctie



Entree Jansstraat conform entree Morinnesteeeg



Verwijderen diverse hagen en beplantingsranden aan de tuinwanden



Podium opknappen, hoogteverschil laten zien en gebruiken (zitband), haag verwijderen



Minder verhard, meer groen, optimale groei-condities voor bomen, inheems, ecologie



Verwijderen betonverharding, gebruik van gebakken klinkers, natuursteen, halfverharding

De visie vertaald in Beeldkwaliteit en aanbevelingen

Aanvullende criteria behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

- Architectonische ingrepen dienen het herstel van de samenhang bebouwing en tuin: van achterkant voorkant naar tuin maken.
- Bebouwing direct grenzend aan de Wijngaardtuin is gericht op de tuin, dit geldt met name voor de panden aan de Jansstraat 42-46.
- De overgang tussen privé en openbaar is vloeiend; De overgang openbaar/ privé wordt zorgvuldig en geleidelijk vormgegeven door het inzetten van een tussendomein zoals bijvoorbeeld stoepjes, bordessen, entree gebouwtjes, voortuinen, luifels etc.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormen een welbewust contrast met de dichte, monumentale gevels.
- Aan- en uitbouwen zijn van hoge kwaliteit, passend bij een openbaar gebied.
- Erfafscheidingen zijn architectonische vormgegeven en van hoogwaardig en duurzaam materiaal.

Aanbevelingen

- Nader onderzoek, specifiek naar de bewoningsgeschiedenis van de percelen om de tuin heen.
- Nader onderzoek naar de Zocherfase ten behoeve van de doorontwikkeling van de tuin.
- Nader onderzoek ecologische waarden tuin.
- Gelijktijdig ontwerp voor de wijngaardtuin en de tuin achter Jansstraat 42-46.



Overgrote deel van de tuinwanden bestaat uit gemetselde muur: oude tuilmuren en achterkanten: een kans voor een eenduidige benadering van de tuinrand



Vergroenen, terugdringen verharding, eenduidige inrichting: rust en samenhang in vorm en materiaal



Vergroten van de tuin door herstel samenhang der delen, Vergroten samenhang tuin en bebouwing. Kans bij Jansstraat 46: achterkant kan voorkant naar de tuin worden

Bijlage: originele beplantingsplan Van Zocher

Oldenburger, C., & Oldenburger, J. (2011, Oktober 26). Zochers online: Groenprojecten van de Zochers in perspectief. Opgeroepen op Maart 31, 2016, van Oldenburgers.nl: <http://www.oldenburgers.nl/pdf/zocher-online.pdf>

De Zocherfase is van zeer hoge cultuurhistorische waarde omdat de Zocherfamilie onlosmakelijk is verbonden met Haarlem en vanwege het feit dat er een restant van die tuinaanleg behouden is. Naast een heldere beschrijving van de ontwerpstyl van L. P. Zocher en de resterende monumentale bomen, hebben we gegevens van de kwekerij van de Zochers. Hoewel er in de tijd van de Zochers nog niet met beplantingsschema's werd gewerkt, zijn er wel plantencatalogi van de kwekerij van de Zochers zijn bekend. Dankzij deze gegevens kan er een inschatting gemaakt worden van het beplantingsplan en is hebben we een unieke kans om de oude Zocher inrichting als leidraad nemen voor de herontwikkeling van de Wijngaardtuin.

Door middel van catalogi van de firma Zocher en voorbeelden van plantlijsten, kan er een haalbaar inheems beheersbaar plan gemaakt worden.

De catalogus van de Boomkwekerij en Bloemisterij bij den Architect J.D. Zocher op Rozenhagen bij Haarlem (ca. 1830)

De volgende bloemgevende bomen en heesters staan met een sterretje aangegeven. Dit heeft te maken met de heersende parkmode uit die tijd.

- Bloeiende heesters langs de paden
- Bloeiende bomen als solitair of als tweede laag achter de heesters

De volgende bloemdragende bomen en heesters worden aangegeven met een sterretje:

- Aesculus (wilde kastanje) in 18 soorten/vormen
- Amygdalus (amandel) in 12 soorten/vormen
- Atragene (Clematis) in 3 soorten/vormen
- Azalea (tegenwoordig de 'Rododendron) in 43 soorten/vormen
- Baccharis (kruisstruik) in 2 soorten
- Berberis (zuurbes in 7 soorten/vormen
- Bignonia (trompetklimmer en meer?) in 4 soorten/vormen
- Calycanthus (specerijstruik) in 4 soorten/vormen
- Ceanothus (Amerikaanse sering in 4 soorten/vormen
- Cercis (Judasboom) in 3 soorten/vormen
- Chionanthus (sneeuwvlokkenstruik)
- Clematis (bosdruif) in 14 soorten/vormen
- Clethra (schijnels) in 2 soorten
- Coluthea (blazenstruik) in 4 soorten/vormen
- Corchorus (waarschijnlijk bedoeld Kerria, ranonkelstruik)
- Cornus (komoelje) in 13 soorten/vormen
- Coronilla (kroonwikke)
- Cotoneaster in 4 soorten/vormen
- Crataegus (meidoorn) in 42 soorten/vormen

- Cytisus (brem) in 16 soorten/vormen
- Daphne (geen Nederlandse naam) in 10 soorten/vormen
- Dirca (geen Nederlandse naam, of oude naam lederhout)
- Eccremocarpus (klimplant, geen Nederlandse naam)
- Erica (dopheide) in 6 soorten/vormen
- Euonymus (kardinaalsmuts) in 12 soorten/vormen
- Genista (verfbrem) in 5 soorten/vormen
- Glycine (klimplant, = Wisteria, blauwe regen) in 2 soorten
- Halesia (sneeuwklorkesboom) in 3 soorten
- Hibiscus syriacus (Altheastruik) in 6 vormen
- Hortensia (geen Nederlandse naam)
- Hydrangea (geen Nederlandse naam) in 3 soorten/vormen
- Hypericum (hertshooi) in 4 soorten/vormen
- Jasminum (jasmijn) in 6 soorten/vormen
- Kalmia (lepelboom) in 8 soorten/vormen
- Lonicera (kamperfoelie) in 22 soorten/vormen
- Lycium (boksdoorn) in 4 soorten/vormen
- Maclurea (osagedoorn)
- Magnolia (geen Nederlandse naam) in 11 soorten/vormen
- Mespilus (mispel) in 17 soorten/vormen
- Ononis (stalkruid)
- Paeonia (pioen) in 2 soorten
- Philadelphus (boerenjasmijn) in 9 soorten/vormen
- Potentilla (ganzerik in 2 soorten)
- Prunus (pruim) in 40 soorten/vormen
- Pyrus (peer) in 28 soorten/vormen
- Rhododendron (geen Nederlandse naam) in 68 soorten/vormen
- Rhodora (blauwe azalea)
- Rosa (roos) in 15 soorten/vormen
- Ribes (bes) in 13 soorten/vormen
- Robinia (acacia) in 29 soorten/vormen
- Rubus (braam) in 9 soorten/vormen
- Sambucus (vlier) in 8 soorten/vormen
- Sorbus (lijsterbes) in 15 soorten/vormen
- Spartium (Spaanse brem) in 7 soorten
- Spiraea (geen Nederlandse naam) in 21 soorten/vormen
- Symphoria (sneeuwbes) in 2 soorten
- Syringa in 11 soorten/vormen
- Ulex (gaspeldoorn) in 2 soorten/vormen
- Vaccinium (o.a. bosbes) in 10 soorten/vormen
- Viburnum (o.a. sneeuwbal) in 17 soorten/vormen

De meest voorkomende stinsenplanten die we tegenkomen op tegenwoordige buitenplaatsen van Zoeter zijn de *Anemona nemorosa*, *Hyacinthoides non-scripta*, *Corydalis solida*, *Galanthus*

nivalis, Scilla siberica.

Maar vooral door verschillende plantlijsten kunnen we achterhalen wat hij vaak gebruikte. Ook zijn er nog catalogi tussen 1833 en 1835 beschikbaar:

Op de lijst van 14-12-1833:

- Magnolia
- Rhododendron
- Catalpa
- Blauwe sering
- Robinia
- Treurwilg
- Zilverspar
- Zilverbonte esdoorn
- Bonte kastanje
- Bontbladige eik
- Goudbonte esdoorn en els

Op de lijst van 15-03-1834

- Diverse Magnolia's
- Hoogstam moerbeiboom
- Rode Ceder
- Vederesdoorn
- Treurwilg
- Italiaanse populier
- Sering

Op de lijst van 23 maart 1835?

- Diverse esdoorn
- Diverse kastanjes
- Hemelboom
- Diverse berken
- Catalpa
- Crataegus
- Beuk
- Es
- Gleditsia
- Hulst
- Noot. Juniperus
- Plataan
- Populier
- Prunus
- Peer
- Eik
- Robinia

- Rhus
- Wilg
- Linde
- Iep
-

Van sommige bomen was er een enorm sortiment voorradig: Crataegus, Fraxinus, Pyrus, Quercus, Salix en Ulmus.

We kunnen constateren dat Zocher in de jaren 30 graag bontbladige soorten gebruikte en wat de heesters betreft klimmende heesters. Clematis, Hibiscus, Hydrangea, Lonicera, Rhododendron gebruikte hij waarschijnlijk langs pergola's en muren en mogelijk ook langs de stammen van bomen, om daarmee een natuurlijk beeld te bereiken.

Coniferen komen op de lijsten nauwelijks voor. De catalogus van Zocher & Co. Vermeldt onder Pinus, 28 soorten/vormen coniferen inclusief spar, larix en ceder en 7 vormen taxus. Blijkbaar werkte hij nauwelijks met coniferen.

Plantlijst van het voorpark van Kasteel Keppel (1835/1836)

- 40 Italiaanse populieren
- 50 'differente' sparren (15 zilversparren, 15 balsemsparren, 10 Wymouthspijnen en 10 Wymouthspijnen en 10 fijnsparren).
- 20 'grote Castanje Quina'
- 35 hortensia's
- 25 azalea's
- 28 pakken 'groote heesters'
- 85 'pakken (sic) met groenblijvende heesters'
- 75 'pakken met diverse plantsoen'
- 100 'maandrozen in potten'
- 150 dahlia's in 50 soorten en bloemheesters

Plantlijst Begraafplaats Soestbergen, Utrecht (1844)

- Eiken boomen
- Castanje boomen
- Sabina [Juniperus sabina] hulst en Sparrenhout
- Sparrenboschje
- Lindenboomen omzet met Acacia veeren
- Genista [Cytisus scoparius] omzet met Dalias
- Accacia wilde [= Robinia pseudoacacia] en tamme Castanjes
- Maandrozen [Rosa damascena]
- Seringea
- Larixen
- Heesters
- O.I. Kers
- Opgaande berken met gouden regen
- Heesters

- Dalias
- Beuken met Seringea
- Linden met opgaande Accacias
- Berken randen eikenveeren
- Iepen veeren
- Sparrenboom
- Sparrenboomen omzet met bloemhout
- Lindenboomen
- Larixen
- Sparren
- Beukenhout
- Bloemhout
- Linden Accacia
- Iepen en eikenhout
- Wilde Castanjes
- Iepenout
-

Zocher adviseert voor de begraafplaats vooral inheemse boom- en heestersoorten of soorten die al heel lang in cultuur zijn. Coniferen en blijvend groene soorten, die Zocher gebruikt zijn hier: juniperus, hulst en spar.

Plantlijst Noordplantsoen Wageningen (1854)

Bestek en bomenlijst opgesteld door K.G. Zocher, maar bomen zijn niet afkomstig van eigen kwekerij maar afkomstig van boomkweker D. Jager te Kesteren. Wel voorkeur voor bloemheesters en coniferen duidelijk.

- 150 different gesorteerde bloeiende stuiken
- 40 laag geënte heestergewassen
- 25 bottelrozen struiken
- 25 zilversparren
- 20 ordinaire sparren
- 15 Wymouts dennen.

Plantenlijsten Vondelpark Amsterdam

Bij het vondelparkarchief zijn er beplantingaenvullingen – tot 1920- in de archieven aangetroffen. Hoewel de kwekerij officieel in 1917 was opgeheven, heeft de firma nog veel handel kunnen verkopen aan het bestuur van de 'Vereeniging tot Aanleg van een Rij- en Wandelpark te Amsterdam'.

In 1918 was er sprake van:

- 200 bloemstruiken
- 20 doornheesters
- 40 bloemheesters
- 200 kastasjes
- 1000 Doorns
- 2 Dubbele kastanjes

- 17 iepenboomen
- 10 lindenboomen
- 300 bloemstruiken
- 400 iepenveeren & heesters

De levering aan het Vondelpark in 1918 (en zelfs tot 1920) is als een uitverkoop te beschouwen.

Plantlijst van De Breeriet (bos op Twickel, Delden), (1872)

Naast bijzondere bomen, waren de vakken gevuld met hakhout en een enkele maal met opgaande bomen, in monocultuur of gemengde aanplant. Het ging hier om:

- Elzen (hakhout en opgaande bomen)
- Iepen (opgaande bomen, telgen, hakhout)
- Eiken (opgaande bomen, telgen, hakhout)
- Elzen
- Dennen
- Berken
- Beuken
- Peppels

b. 185.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 - 511 30 00
F 023 - 511 34 40

Oplage:

Versie:
18 december 2012

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

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

1.2 aanbouw en uitbouw:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

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

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 archeologisch deskundige:

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

1.8 archeologisch onderzoek:

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

1.9 archeologisch rapport:

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

- 1.10 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.11 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.12 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.13 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.14 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken.
- 1.15 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.16 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.17 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.18 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.19 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.20 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

- 1.21 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.22 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.23 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.24 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.25 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.26 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.27 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.28 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.29 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.30 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.31 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.32 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.

1.33 dakhelling:

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.34 dakkapel:

een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.35 dakopbouw:

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.36 dakterras:

een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.38 dienstverlening:

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

1.39 ensemble:

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

1.40 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.41 evenement categorie 1:

evenement met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties met kleinschalig karakter.

1.42 evenement categorie 2:

evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met kleinschalig karakter.

1.43 gastouderopvang

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

1.44 gebouw:

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

1.45 hoofdgebouw:

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

1.46 horeca 1:

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

1.47 horeca 2:

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

1.48 horeca 3:

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

1.49 horeca 4:

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

1.50 horeca 5:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.51 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover

deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

- 1.52 kap**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.53 kas:**
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.
- 1.54 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.55 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.56 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.57 onderdoorgang/overbouwing:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.58 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.59 orde 2 bouwwerken:**
orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.
- 1.60 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.61 peil:**
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde

waterpeil.

- 1.62 plan:**
het bestemmingsplan Wijngaardtuin met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120009-va01 van de gemeente Haarlem.
- 1.63 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.64 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.65 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.66 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.67 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.68 standplaats:**
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel:
- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
 - b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.69 trend:**
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).
- 1.70 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.71 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.72 voorzieningen van openbaar nut:

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

1.73 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.74 woning:

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

1.75 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

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

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de

breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. evenementen tot en met categorie 1;
- c. bij de bestemming behorende voetpaden, waterlopen en waterpartijen, kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 9 gelden voor evenementen de volgende regels:

- a. het maximale aantal dagen per jaar voor categorie 1 bedraagt 5 dagen;
- b. het maximale aantal bezoekers dat gelijktijdig aanwezig mag zijn, bedraagt 200 personen;
- c. de dagen benodigd voor op- en afbouwen worden niet meegerekend.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' mag maximaal 240 m² bedragen ;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- c. ter plaatse van de 'bouwaanduiding onderdoorgang' dient de bestaande doorgang gehandhaafd te blijven.

4.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de specifieke bouwaanduidingen aanbouw-1 en aanbouw-2 worden gebouwd;

bebouwing wonen, kantoor e.d.

- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - balkon zijn balkons toegestaan, indien:
 - 1. per verdieping de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt.
 - 2. een balkon maximaal 5 m breed is.
 - 3. balkons over niet meer dan 5 m breedte geschakeld zijn;
 - 4. balkons zijn afgedekt met een platte afdekking.
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - aanbouw-1 mag worden gebouwd, indien:
 - 1. ten behoeve van een woning, eventueel met een dakterras;
 - 2. de bouwhoogte van de aanbouw voor zover op een afstand van niet meer dan 3 m van de achtergevel niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- d. een dakterras zoals genoemd in 4.2.2 lid 2 is toegestaan, indien:
 - 1. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 - 2. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
 - 3. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

bebouwing hotel

- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - aanbouw-1 mag worden gebouwd, indien:
 - 1. ten behoeve van hotelkamers;
 - 2. de bouwhoogte van de aanbouw voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van de achtergevel niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - aanbouw- 2 mag worden gebouwd, indien:
 - 1. ten behoeve van een eetzaal voor het hotel;
 - 2. de bouwhoogte van de aanbouw voor zover op een afstand van niet meer dan 6 m van de achtergevel niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 en 4.2.3 en toestaan dat fietsenstalling/bergingen worden gebouwd, indien:
 - a. de totale oppervlakte niet meer dan 40 m² bedraagt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken niet meer dan 240 m² bedraagt;
 - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m;
 - c. de groeiplaats van de aanwezige bomen niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.
- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4.4 sub 1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de cultuurhistorische waarden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 9 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt eveneens verstaan:

- a. het bebouwen van gronden, indien de bestaande gebouwen aanwezig ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan (portocabins) niet zijn verwijderd;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen, indien de bestaande erfafscheiding tussen de tuin van Jansstraat 46 en de Wijngaardtuin is verwijderd.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
2. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 1B' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.
3. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
4. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
5. het doen van opgravingen;
6. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
7. Het bepaalde in lid 5.2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

5.3 Nadere eisen

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
3. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het

oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;

4. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 2. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 3. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 4. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 5. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 7. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 8. diepploegen;
 9. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 10. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 11. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
12. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
13. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
14. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
15. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
16. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
17. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
18. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoonst dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
19. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

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

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' dienen de bestaande bouwwerken gehandhaafd te blijven;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 2' dienen de bestaande bouwwerken gehandhaafd te blijven.

6.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Artikel 7 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- groeiplaats monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de groeiplaats van monumentale bomen.

7.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
2. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
6. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
8. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
9. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
10. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
11. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
12. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
13. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
14. plaatsvinden op het moment dat de monumentale boom niet meer aanwezig is;
15. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden van de boom.

16. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
17. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
18. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt ;
19. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - groeiplaats monumentale boom':

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
- b. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
 1. de boom niet meer aanwezig is;
 2. de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
- c. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- d. toe te voegen voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 anti-dubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Artikel 9 algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren, laden en lossen

Bij een gebouw moet overeenkomstig de gemeentelijke 'Beleidsregels parkeernormen' in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

9.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 9.1 overeenkomstig de gemeentelijke 'Beleidsregels parkeernormen'.

9.3 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.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Artikel 10 algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - c. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met c en voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 overgangsrecht

11.1 Bouwen

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

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

11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 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.

11.4 Gebruik

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

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4 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.

11.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4 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.

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Wijngaardtuin" (vastgesteld)

Artikel 12 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Wijngaardtuin.

