

Reparatieplan B Haarlem 2019

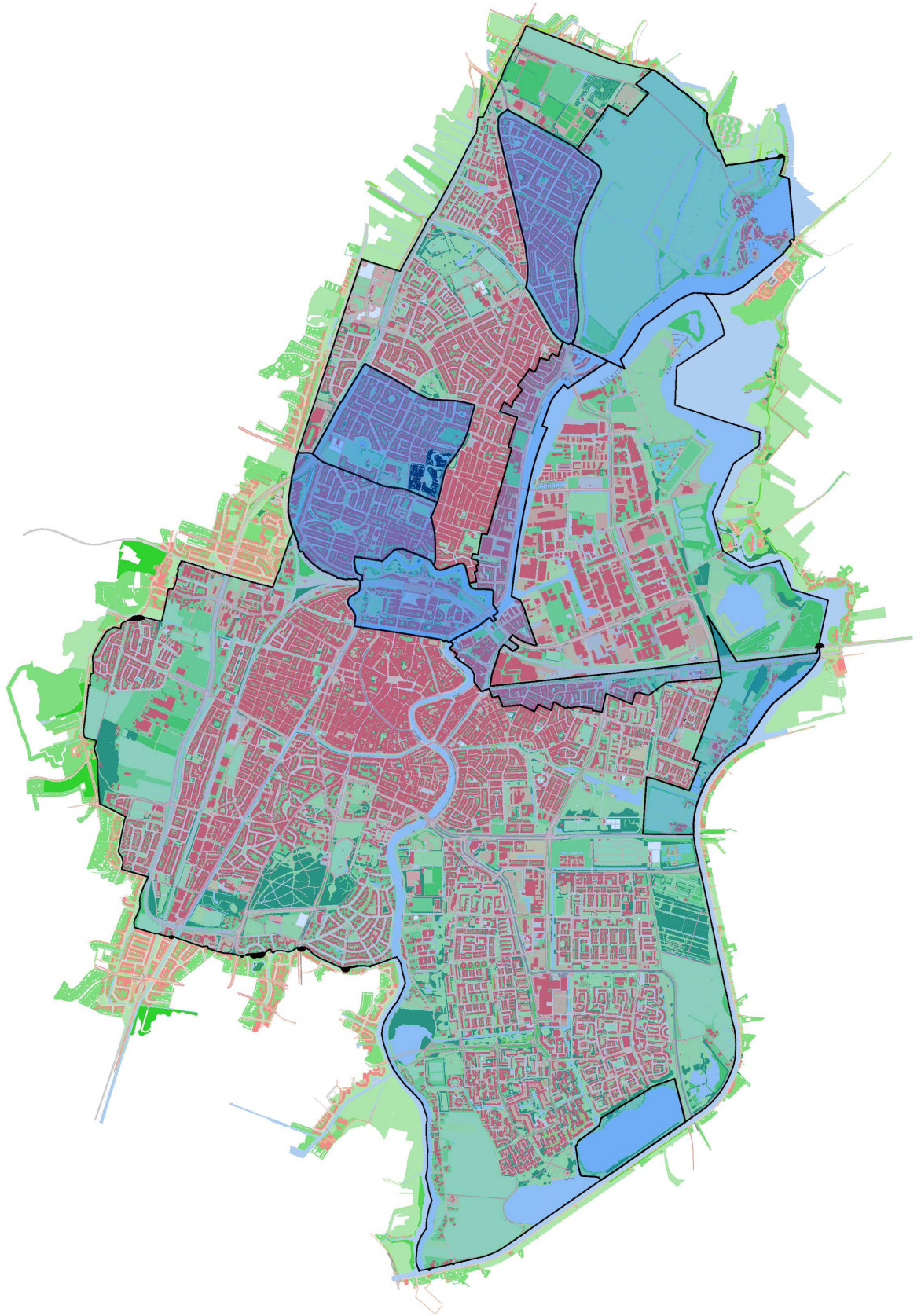
Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	9
1.2 Begrenzing van het plangebied	9
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.4 Doel van het bestemmingsplan	10
1.5 Geldende planologische regelingen	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Gebieden en onderwerpen	13
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	19
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Bedrijven en milieuzonering	21
4.2 Bodemparagraaf	22
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 MER-beoordeling	23
4.6 Archeologie	24
4.7 Cultuurhistorie	25
4.8 Groenparagraaf	27
4.9 Parkeren	28
4.10 Waterparagraaf	28
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Juridische planopzet	29
5.3 Hoofdropzet verbeelding	32
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3 Handhaving	36
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	39
Bijlage 1 Waardekaart Bakenes	41
Bijlage 2 Waardekaart Burgwal	45
Bijlage 3 Waardekaart Heiliglanden De Kamp	49
Bijlage 4 Waardekaart Oude Stad	53
Bijlage 5 Waardekaart Nieuwstad	57
Bijlage 6 Waardekaart Papentorenvest	61

Bijlage 7	Waardekaart Vijfhoek	65
Regels		69
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Waarde - Bouwhistorie (dubbelbestemming)	79
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	85
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	91
Artikel 7	Overgangsrecht	91
Artikel 8	Slotregel	93

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

Enkele bepalingen van het reparatieplan zijn van toepassing op het volledige grondgebied van Haarlem. Vandaar dat het grondgebied omlijnd is. De andere bepalingen hebben betrekking op een deelgebied. Dit is aangegeven met transparante blauwe vlakken.

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Reparatieplan B Haarlem 2019 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 staan het doel van het bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De toelichting gaat in 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 bestemmingsplan Reparatieplan B Haarlem 2019 is van toepassing op heel Haarlem. Daarnaast zijn er voor sommige gebieden dubbelbestemmingen en voorschriften opgenomen. Zie afbeelding 1 voor een overzicht.

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn meerdere redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken.

In november 2013 zijn voor de centrumgebieden Bakenes, Burgwal, Heiliglanden-De Kamp, Oude Stad, Nieuwstad, Papentorenvest en Vijfhoek Bouwhistorische Waardenkaarten gemaakt. Deze kaarten geven weer welke panden vermoedelijk waardevol zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Het is belangrijk zorgvuldig met deze panden om te gaan. Aanduidingen en voorschriften kunnen bijdragen aan het behoud van de betreffende gebouwen. In het Reparatieplan B zijn hiervoor beschermende maatregelen opgenomen.

Daarnaast is herstel van een aantal andere bestemmingsplannen nodig. Dit vanwege geconstateerde onvolkomenheden in de voorschriften dan wel de verbeelding. Ook zijn wijzigingen in de wet van invloed geweest op de inhoud van de bestemmingsplannen. Het Reparatieplan B herstelt de onvolkomenheden in de betreffende bestemmingsplannen.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie juist 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 gebouwen die in het huidige karakter moeten worden behouden. Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied.

1.5 Geldende planologische regelingen

Het plangebied Reparatieplan B Haarlem 2019 is op onderdelen van toepassing op heel Haarlem. Dit houdt in dat het reparatieplan van invloed is op alle geldende bestemmingsplannen. Bij het van kracht worden van het reparatieplan zullen de voorschriften van de andere bestemmingsplannen gewijzigd dan wel aangevuld worden.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Reparatieplan B Haarlem 2019 doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties op basis van het wettelijke vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging volgens 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 weer 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

Dit hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op de wijzigingen die het reparatieplan aanbrengt in andere bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid. Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels, waarderingskaart en de verbeelding toe. Het laatste hoofdstuk beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe. Bij de toelichting hoort ook een aantal bijlagen. Daarmee sluit de toelichting af.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende gebieden die zijn meegenomen in het Reparatieplan B. Per gebied staat aangegeven waarom de bepalingen van de betreffende bestemmingsplannen worden aangevuld dan wel herzien.

2.2 Gebieden en onderwerpen

Centrum

In november 2013 zijn voor de centrumgebieden Bakenes, Burgwal, Heiliglanden-De Kamp, Oude Stad, Nieuwstad, Papentorenvest en Vijfhoek Bouwhistorische Waardenkaarten gemaakt (zie bijlagen 1 t/m 7). Deze kaarten geven weer welke panden vermoedelijk waardevol zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Het is belangrijk zorgvuldig met deze panden om te gaan. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor de betreffende panden. De aanduidingen zijn gekoppeld aan regels in het reparatieplan. Hiermee bevat dit plan een beschermend regime voor het behoud van waardevolle elementen van de diverse gebouwen. In paragraaf 4.7 gaan wij nader in op hoe de kaarten tot stand zijn gekomen.

Watergangen en woonschepen

Op diverse plekken in Haarlem liggen woonschepen. Op 1 januari 2018 is de Wet verduidelijking voorschriften woonboten in werking getreden. Deze wet wijzigt de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De wijziging houdt in dat alle bouwregels voor woonschepen voortaan alleen in bestemmingsplannen mogen worden geregeld. In zowel Reparatieplan A als diverse bestemmingsplannen is de maatvoering geregeld. Naast maatvoering is een nieuwe definitie nodig van het begrip 'woonschip' in de huidige bestemmingsplannen. Reparatieplan B voorziet hierin.

Wonen

Ieder artikel in een bestemmingsplan begint met een bestemmingsomschrijving. Een aantal bestemmingen in de Haarlemse bestemmingsplannen staan de functie 'Wonen' toe. Er is in de omschrijving geen directe koppeling gelegd met het begrip 'woning'. Volgens vaste jurisprudentie houdt dit in dat meerdere woonvormen zijn toegestaan. Hierdoor kan een gemeente niet handhavend optreden tegen ongewenste woonvormen. Haarlem heeft dit ondervangen door in de specifieke gebruiksregels op te nemen dat een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden. Niettemin levert deze bepaling bij het handhaven van de regels discussie op. In Reparatieplan B zijn de gebruiksregels aangepast. Met deze aanpassing is voor eenieder duidelijk, dat

de functie 'Wonen' alleen bedoeld is voor woningen en dus voor de huisvesting van een huishouden.

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening (Hv) Haarlem vastgesteld. Op grond van deze verordening is een vergunning nodig voor het omzetten van een woning (zelfstandige woonruimte) naar onzelfstandige woonruimte. Het reparatieplan brengt de bestemmingsplannen in overeenstemming met de doelstellingen van de Huisvestingsverordening.

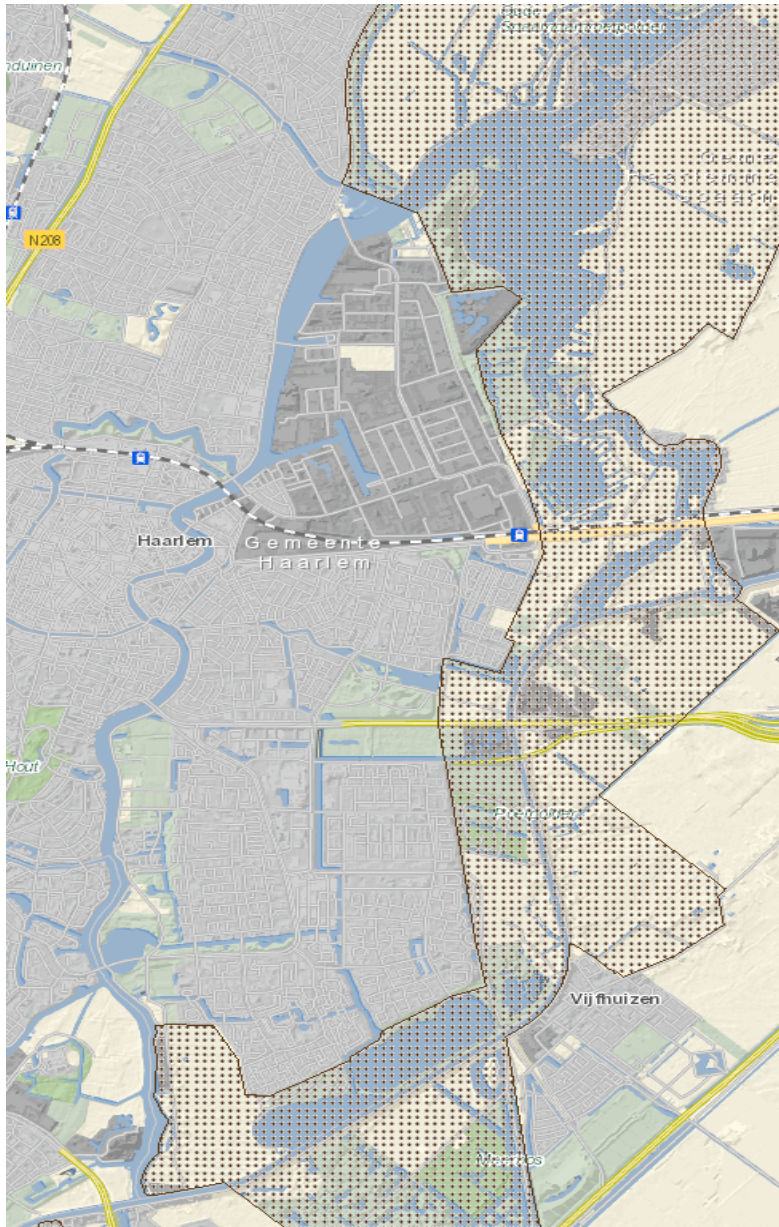
Door middel van een binnenplanse ontheffing is het mogelijk om medewerking te verlenen aan het omzetten van een woning naar onzelfstandige woonruimte. Een aanvraag om ontheffing wordt aan een aantal voorwaarden getoetst. Belangrijk is dat een veilig en geordend woon- en leefmilieu behouden blijft.

Hospita kamerverhuur is volgens de huisvestingsverordening vergunningsvrij. Er is sprake van hospitaverhuur als:

- de verhuurder zelf zijn hoofdverblijf heeft in het betreffende pand;
- niet meer dan twee kamers en maximaal aan twee personen tegelijk verhuurt;
- de verhuurde ruimten niet meer dan 35% van het totale bruto vloeroppervlak (BVO) beslaan en;
- dat er minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (GBO) (art. 7.18 Bouwbesluit) beschikbaar is per (onder-)huurder.

Het reparatieplan gaat ervan uit dat hospita kamerverhuur, als het voldoet aan bovenstaande voorwaarden, past binnen de woonbestemming.

Stelling van Amsterdam



het geaceerde deel is de Stelling van Amsterdam

Een deel van het grondgebied van Haarlem is onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De kernkwaltiteiten van de Stelling zijn: een groene en relatief stille ring rond Amsterdam, een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen & inundatiekommen en een relatief grote openheid. Regelgeving over de Stelling van Amsterdam is dan ook opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Meerdere Haarlemse bestemmingsplannen houden rekening met De Stelling van Amsterdam. Dit geldt niet voor de bestemmingsplannen Meerwijk, Liewegje, Hekslootgebied/Spaarndam-West, Zomerzone Noord, Schalkwijk en Schalkwijkerweg. Reparatieplan B herstelt dit door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op te nemen voor de betreffende plangebieden. De dubbelbestemming houdt in dat cultuurhistorische- en landschappelijke waarden niet mogen worden aangetast. Dit geldt voor nieuwe functies en uitbreiding van bestaande bouw mogelijkheden. Bestaande functies en bebouwing en

juridisch-planologische rechten worden gerespecteerd. Dit conform de PRV.

Voorschriften bestemmingsplannen

Een aantal bestemmingsplannen bevat in de voorschriften een verkeerde verwijzing. In sommige gevallen is een inhoudelijk aanpassing van de regelgeving nodig. In deze paragraaf staat per bestemmingsplan een opsomming van de reparaties.

Bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld



Artikel 19 van het bestemmingsplan bevat de algemene bouwregels. In lid 1 staan de bouwregels. Lid 2 bevat de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels. Lid 19.2 sub c bevat een bepaling over dakopbouwen. Hierbij wordt verwezen naar sublid 19.1.1. onder l. Dit moet echter sublid 19.1.1 onder j. zijn. Het reparatieplan herstelt deze verschrijving.

Bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals

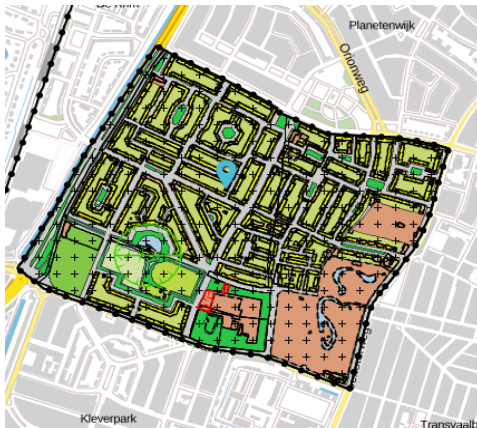


Artikel 23 van het bestemmingsplan bevat de algemene bouwregels. Sublid 23.1.1 onder q spreekt over de aanduiding 'opbouw 70-70'. Dit moet alleen zijn 'opbouw'.

sublid 23.1.1 onder r geeft een aantal mogelijkheden voor het realiseren van een opbouw. De bepaling is van toepassing op panden met de aanduiding 'opbouw 1'. Het in dezelfde bepaling opnemen van de aanduidingen 'orde 1' en 'orde 2' is niet juist.

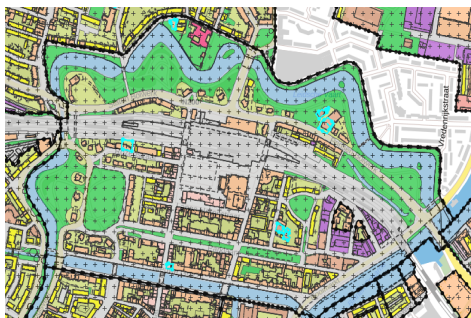
Het reparatieplan past de betreffende voorschriften aan.

Bestemmingsplan Bomenbuurt



Een aantal percelen heeft op de verbeelding van het bestemmingsplan Bomenbuurt de aanduiding 'parkeergarage'. In de regels zijn voor deze aanduiding echter geen bepalingen opgenomen. Ook bevat de regeling om af te wijken van de bouwregels voor een dakopbouw een foutieve verwijzing. Het reparatieplan herstelt deze omissies.

Bestemmingsplan Nieuwstad



Artikel 22 van het bestemmingsplan Nieuwstad bevat de bouwregels voor gronden die binnen het beschermde stadsgezicht vallen. Lid 22.2 onder a bepaalt dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De bepaling moet - net zoals in het bestemmingsplan Oude Stad - luiden dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Het reparatieplan herstelt deze onvolkomenheid.

Waarderpolder

Geluidszone



De bestemmingsplannen voor het oranje gebied bevatten geen regeling voor de geluidszone.

Rond het industrieterrein Waarderpolder ligt van rechtswege een geluidszone. Deze geluidzone, ook wel de '50 dB(A)-contour' genoemd, bewaakt de totale geluidbelasting van alle bedrijven op dit industrieterrein. De geluidszone is in een aantal omliggende bestemmingsplannen niet verwerkt. De geluidzone is opgenomen op de verbeelding van het reparatieplan met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Aan deze gebiedsaanduiding zijn regels gekoppeld.

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan Waarderpolder is in 2010 vastgesteld. In de afgelopen periode heeft er een aantal wijzigingen plaatsgevonden met betrekking tot de Bevi-inrichtingen. Zo zijn bedrijven vertrokken dan wel de activiteiten gewijzigd. Er is dan ook aanleiding om de voorschriften en de toelichting van het bestemmingsplan Waarderpolder op onderdelen aan te passen. Het reparatieplan ziet hierop toe.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

De aanvullingen en wijzigingen van het Reparatieplan B zijn in overeenstemming met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Een beschrijving van het beleid blijft in het reparatieplan dan ook achterwege.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Hierbij moet worden aangetekend dat het reparatieplan hoofdzakelijk onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen herstelt. Een uitvoerige uiteenzetting vindt dan ook alleen plaats indien noodzakelijk gezien de doorgevoerde wijzigingen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het reparatieplan voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven, dan wel uitbreiding of wijziging van bestaande bedrijven. Milieuzonering komt in het reparatieplan dan ook niet verder aan de orde.

Externe veiligheid Waarderpolder

Het aspect externe veiligheid beslaat in de Waarderpolder drie aspecten, te weten externe veiligheid inrichtingen, het transport van gas in ondergrondse buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Algemeen

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven of (spoor)wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of vervoerd en kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is het risico op een bepaalde plaats (uitgedrukt als de kans per jaar) dat een persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Bij het in acht nemen van het plaatsgebonden risico (PR) is het van belang dat binnen deze risicocontour van 10⁻⁶ geen kwetsbare objecten mogen zijn gelegen zoals scholen en woningen. Deze contouren zijn terug te vinden in het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (het RRGs) en de daarbij behorende risicokaart.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Bij geen van de huidige Bevi-bedrijven wordt de oriëntatie

waarde overschreden.

Actualisatie overzicht Bevi-bedrijven in de Waarderpolder

Externe veiligheid speelt in de Waarderpolder momenteel een rol bij de volgende inrichtingen:

- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| 1. Edilon Sedra B.V. | gevestigd op de Nijverheidsweg 21-23 |
| 2. MSD | gevestigd op de Waarderweg 39 |
| 3. TEVA Nederland B.V. | gevestigd op de Swensweg 5 |

4.2 Bodemparagraaf

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

Het Reparatieplan brengt geen wijzigingen in het gebruik aan waarbij bodemaspecten een rol spelen. Op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart kan geconcludeerd worden dat de huidig bekende bodemkwaliteit geen belemmering voor het huidige gebruik, noch voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

De mate waarin wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï en/of industrielawaaï het (woon)milieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). 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 bouw aanvragen en/of bij bestemmingswijzigingen. Het reparatieplan biedt geen bouw mogelijkheden waarbij het aspect geluid een rol speelt.

Wel is van het belang nader stil te staan bij de geluidszone rondom het industrieterrein Waarderpolder. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaaï bedraagt $L_{etm}=50$ dB(A) op grond van artikel 40 van de Wgh. De maximale ontheffingswaarde bedraagt $L_{etm}=55$ dB(A) op grond van artikel 55 van de Wgh. De etmaalwaarde is de hoogste waarde van:

- het equivalente geluidniveau in de dagperiode;
- het equivalente geluidniveau in de avondperiode + 5 dB(A) en
- het equivalente geluidniveau in de nachtperiode + 10 dB(A).

De geluidszone van het industrieterrein Waarderpolder bewaakt de totale geluidbelasting van alle bedrijven op dit terrein. De geluidbelasting mag op de geluidszone niet meer bedragen dan $L_{etm}=50$ dB(A). Daarbij telt niet de geluidbelasting van een enkel bedrijf maar het totaal van alle bedrijven op het industrieterrein. Ook wordt onderscheid gemaakt in de dagperiode, de avondperiode en de nachtperiode. Bij de berekeningen wordt uitgegaan van de

vergunde geluidruimte van bedrijven. De feitelijke geluidbelasting van bedrijven ligt vaak veel lager omdat de vergunde situatie vaak niet wordt gehaald. In de vergunde situatie produceert een bedrijf bij volledige bezetting.

Uit geluidmetingen die regelmatig op de geluidzone worden uitgevoerd blijkt dat de waarde van 50 dB(A) niet wordt bereikt. In de praktijk is het dus stiller dan de berekeningen doen vermoeden. De geluidzone is opgenomen op de verbeelding met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.

Het reparatieplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De geluidcontour van het gezoneerde industrieterrein Waarderpolder raakt meerdere bestemmingsplannen. Voor de bestaande woningen binnen de zone heeft dit geen ruimtelijke consequenties.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het reparatieplan herstelt in hoofdzaak onvolkomenheden. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of vrijstellingen/projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd.

4.5 MER-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-plichtige beoordelingsplichtige activiteiten.

4.6 Archeologie

Inleiding

In 1992 ondertekende onder andere Nederland het Verdrag van Valletta. Het doel van dit verdrag is het beschermen van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag is verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Erfgoedwet. De gemeente is op basis van artikel 38a van die wet verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wamz zijn:

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

De Haarlemse bodem

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op één 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, vanaf de Karolingische tijd, 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 de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Reparatieplan

Op 2 juni 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsnota Archeologie vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 2 juli 2009 het facetbestemmingsplan vastgesteld. Het reparatieplan brengt geen wijzigingen in het beleid en het facetbestemmingsplan.

4.7 Cultuurhistorie

Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. "Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 het "beschermd stadsgezicht" uitgebreid met gebieden in Haarlem Zuid, Haarlem Zuidwest en Haarlem Noord. De aanwijzing tot "beschermd stadsgezicht" betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dat van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet). Het reparatieplan brengt geen wijzigingen aan in bestemmingsplannen die ten koste gaan van het beschermde stadsgezicht.

Waardekaarten

In november 2013 zijn voor de centrumgebieden Bakenes, Burgwal, Heiliglanden-De Kamp, Oude Stad, Nieuwstad, Papentorenvest en Vijfhoek Bouwhistorische Waardenkaarten gemaakt (zie bijlagen 1 t/m 7). Deze kaarten tonen aan welke panden vermoedelijk waardevol zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Het is belangrijk zorgvuldig met deze panden om te gaan. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor de betreffende panden. De aanduidingen zijn gekoppeld aan regels in het reparatieplan. Hiermee bevat dit plan een beschermend regime voor het behoud van waardevolle elementen van de diverse gebouwen. In deze paragraaf gaan wij nader in op hoe de kaarten tot stand zijn gekomen.

Haarlems Erfgoed

Er bestaan verschillende manieren om het Haarlemse gebouwde erfgoed te beschermen. De belangrijkste beschermingsregimes zijn die van de Rijks- en gemeentelijke monumentenstatus. Daarnaast bestaan via het bestemmingsplan ook mogelijkheden om erfgoedwaarden te borgen. De waarden van de beschermde stadsgezichten zijn in bestemmingsplannen verwerkt en belangrijke beeldkwaliteiten kunnen ook door middel van een aanwijzing in het bestemmingsplan (op basis van inventarisatie, waardering en duiding van die specifieke kwaliteiten) worden beschermd.

De inventarisaties ten behoeve van een monumentenstatus of beeldkwaliteit zijn echter vaak gebaseerd op visuele inspecties van het exterieur. Terwijl er regelmatig sprake is van een belangwekkende oudere kern achter bijvoorbeeld een negentiende eeuwse gevel. Deze (vaak zestiende of zeventiende eeuwse) historische bouwmassa -die het verhaal vertelt van de ruimtelijke ontwikkeling en de bouwkundige geschiedenis van de stad- is veelal verstopt en kan bij ontwikkeling, aanpassing of (gedeeltelijke) sloop van panden aan het licht komen. Op het moment dat blijkt dat hier sprake is van niet eerder onderkende of gedocumenteerde bouwhistorische waarden, dan is het noodzakelijk om op dat moment een afweging te kunnen maken of en in welke mate deze waarden worden aangetast. Deze situaties doen zich met name voor in de historische

binnenstad, aangezien hier veelal sprake is van individuele, kleinere objecten in een gebied dat zich heeft ontwikkeld over een periode van meerdere eeuwen.

In het kader van de borging van bouwhistorie in het bestemmingsplan zijn voor de historische binnenstad van Haarlem kaarten gemaakt per stadsdeel, waarop de (verwachte) bouwhistorische waarden zijn aangegeven. Dit biedt de mogelijkheid om bij ontwikkeling beter rekening te houden met het gebouwde erfgoed.

Een bouwhistorische waardenkaart is door verschillende steden gemaakt. Amsterdam, Leiden, 's-Hertogenbosch, Utrecht en Nijmegen gingen Haarlem hierin voor. De ervaring die daarbij is opgedaan, is door het Convent van Gemeentelijke Bouwhistorici uitgewerkt tot een relatief eenvoudige methodiek, die voor het maken van de Haarlemse kaart is gevolgd.

Orde-panden

Naast monumenten (orde 1-pand) kent de gemeente ook een lijst met beeldbepalende panden, zogenaamde orde 2-panden. Dit betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. De bestemmingsplannen bevatten regels voor orde-panden.

Het reparatieplan laat de regels voor orde-panden ongemoeid. Het plan is juist opgesteld om panden te beschermen waar op enig moment blijkt dat zij waardevolle bouwkundige elementen bevatten.

Hoe komt een waardekaart tot stand?

Als uitgangspunt voor de bouwhistorische waardenkaart is het kadastrale minuutplan uit ca. 1830 genomen. De perselering en bebouwing die hierop staat aangegeven blijkt uit onderzoek in andere steden veelal terug te gaan tot een middeleeuwse of vroeg moderne situatie. Daarnaast vormt de periode waarin het minuutplan is gemaakt een omslagpunt van een ambachtelijke naar een industrieel gerichte samenleving. Daarom is dit een logisch moment in de periodisering van de ontwikkeling van de stad.

Door het minuutplan te projecteren over de BAG-kaart kan een indruk worden verkregen van de percelen en bebouwing die na 1830 zijn gewijzigd. Op de geprojecteerde kaarten zijn vervolgens de percelen geselecteerd, waarvan de grenzen na 1830 zijn verschoven.

Dit beeld is getoetst, gecorrigeerd en aangescherpt door de bouwtekeningen te bekijken van alle panden in de Haarlemse binnenstad die aanwezig zijn in het digitale bouwarchief van de gemeente. Zodoende was het mogelijk om gedetailleerde informatie over de verschillende gebouwen te verkrijgen, waardoor in veel gevallen met zekerheid een gebouw aan een periode kon worden toegeschreven. Dit heeft een verdeling in zeven categorieën opgeleverd:

- Monumenten van voor 1830
- Monumenten van na 1830
- Gebouwen met bouwhistorische waarden van voor 1830
- Gebouwen met vermoede bouwhistorische waarden van voor 1830
- Gebouwen met bouwhistorische waarden van na 1830 tot 1950
- Gebouwen met vermoede bouwhistorische waarden van na 1830 tot 1950
- Gebouwen met bouwhistorische waarden van na 1950

Net als 1830 is het jaar 1950 als een omslagpunt genomen. Vanaf die tijd maakt het traditionele bouwen steeds meer plaats voor systeembouw.

Onderzoek

De bouwhistorische waardenkaarten die zijn gemaakt geven behalve de verwachte bouwhistorische waarden per pand ook inzicht in de stedelijke ontwikkeling. Duidelijk komen in de verschillende stadsdelen de gebieden naar voren waar na 1830 een aanzienlijke modernisering van de stad heeft plaats gevonden. Als oorzaak kan de grootschalige sloop van huizen rond 1800 worden aangemerkt, die door de bevolkingsafname vanaf het laatste kwart van de 17^{de} eeuw onbewoond waren. De opvolgende 'herbouw' van Haarlem zou in het licht van de economische en industriële ontwikkeling van de stad in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw een thema voor bouwhistorisch onderzoek kunnen zijn.

Waar de bebouwing van voor 1830 dateert blijkt uit bouwhistorisch onderzoek dat het in veel gevallen gaat om 17^{de}-eeuwse huizen. Dit is op zichzelf niet verwonderlijk. In het midden van de 17^{de} eeuw was de bevolking ten opzichte van het begin van de 16^{de} eeuw meer dan verdrievoudigd, terwijl het oppervlak van de stad gelijk was gebleven. Een onderzoeksvraag die in samenhang met archeologie kan worden gesteld is of de oorspronkelijke middeleeuwse perselering in de 17^{de} eeuw enkel is opgedeeld of waar nodig is aangepast. De verscheidenheid aan indelingen, constructies, materiaalgebruik en afwerking van de huizen in Haarlem in de 17^{de} eeuw is een belangrijke onderzoeksvraag, mede vanwege het belang voor monumentenzorg. Nog aanwezige middeleeuwse gebouwen zijn bijzonder.

Het reparatieplan

De waardekaarten zijn verwerkt in de plankaart van het reparatieplan. Ook zijn in het plan regels opgenomen ter bescherming van te verwachten bouwhistorische waarden. Zo is het niet toegestaan om zonder vergunning een gebouw met de aanduiding 'bouwhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen. Bouwkundige onderdelen mogen ook niet worden verwijderd of veranderd zonder vergunning.

4.8 Groenparagraaf

Het reparatieplan brengt geen wijzigingen aan in het groenbeleid. Ook belemmert het de mogelijkheden van natuurontwikkeling in andere bestemmingsplannen niet.

4.9 Parkeren

In het Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018 zijn voorschriften opgenomen over parkeernormen. De voorschriften verklaren de Beleidsregels Parkeernormen Haarlem 2015 van toepassing. Reparatieplan B brengt geen wijzigingen aan in het parapluplan. In verband met de wettelijke verplichting is niettemin dezelfde regeling over parkeren opgenomen in Reparatieplan B.

4.10 Waterparagraaf

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.

Het reparatieplan is een in hoofdzaak behoudend plan. De toekomstige situatie wijkt daardoor slechts op kleine onderdelen af van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden.

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 verder 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 verdere 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 eenieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP2012 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 over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels en ook de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het onder meer 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 iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d.

Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen 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 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 schrijft de regeling SVBP2012 dwingend voor.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

5.2.2.1 Dubbelbestemmingen

Artikel 3 Waarde - Bouwhistorie

De binnen de bestemming 'Waarde - Bouwhistorie' aangewezen gronden zijn ook bestemd voor het behoud van de bouwhistorie. Een aantal panden in het centrum bevat mogelijk bouwhistorische waarden. Een ingreep aan deze panden kan alleen met een omgevingsvergunning waarbij vooraf is onderzocht of er daadwerkelijk bouwhistorische waarden aanwezig en in het geding zijn.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie

De binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn ook bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden. Voor deze bestemming geldt voor bepaalde activiteiten en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 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 vooral 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 al 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 6 Algemene aanduidingsregels

Lid 6.1 Geluidzone - industrie

Deze aanduiding is toegekend aan de geluidzone die hoort bij het bedrijventerrein Waarderpolder dat direct ten westen van het plangebied ligt.

Het bedrijventerrein Waarderpolder is aangewezen om naast gewone bedrijven ook bedrijven te vestigen die veel geluid kunnen veroorzaken. Deze bedrijven noemt men ook wel grote lawaaimakers. Als op een bedrijventerrein zich grote lawaaimakers mogen vestigen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wordt een dergelijk bedrijventerrein in het kader van die wet een industrieterrein genoemd.

Om een industrieterrein heen ligt een geluidzone. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Buiten deze geluidzone mag de totale geluidsbelasting van alle op het industrieterrein gevestigde bedrijven niet hoger zijn dan 50 dB(A). Dit betreft de geluidsbelasting van de op het industrieterrein gevestigde inrichtingen, met inachtneming van bestaande rechten. Woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de geluidzone liggen kunnen wel een geluidsbelasting hebben die hoger is dan 50 dB(A).

Lid 6.2 Overige zone - herziening planregels 1

Deze aanduiding heeft betrekking op het gehele grondgebied van Haarlem. Door de aanduiding hanteert de gemeente één definitie voor woonschip. Ook zijn de specifieke gebruiksvoorschriften voor de functie Wonen aangevuld. Het is niet toegestaan een woning om te zetten in onzelfstandige woonruimte. Deze regel is gesteld voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat. De regel sluit ook aan bij de Huisvestingsverordening die de gemeente op 18 april 2019 heeft vastgesteld. Door middel van een binnenplanse ontheffing kan onder voorwaarden medewerking worden verleend aan de omzetting.

Lid 6.3 Overige zone - herziening planregels 2

Deze aanduiding is opgenomen om het bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld op een onderdeel te repareren.

Lid 6.4 Overige zone - herziening planregels 3

Deze aanduiding is opgenomen om het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals op twee onderdelen te repareren.

id 6.5 Overige zone - herziening planregels 4

Deze aanduiding is opgenomen om het bestemmingsplan Bomenbuurt op een onderdeel te repareren.

Lid 6.6 Overige zone - herziening planregels 5

Deze aanduiding is opgenomen om het bestemmingsplan Nieuwstad op een onderdeel te repareren.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 7 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 al aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die op 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 al strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Artikel 8 Slotregel

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

5.3 Hoofdopzet verbeelding

5.3.1 Inventarisatie plangebied

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd.

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

- perceelonderzoek;
- daarnaast zijn er locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's uit 2015 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- waar nodig is voor dit bestemmingsplan het gemeentelijke bouwarchief geraadpleegd met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en

vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

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

5.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen.

Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen (zoals Wonen, Groen, Water). 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. Voor de dubbelbestemmingen geldt dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming verder of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) opgenomen:

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen;
4. maatvoeringen;
5. figuren;
6. gebiedsaanduidingen.

1. Bouwvlakken

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

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en

bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de geldende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het geldende beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

2. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor het gebruik. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om die functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een verdere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan of juist een beperking.

3. Bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor de bouwmogelijkheden. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om die bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen.

4. Maatvoeringsaanduidingen

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

5. Figuren

Figuren hebben in tegenstelling tot de andere aanduidingen geen betrekking op een vlak. Een figuur bestaat altijd uit lijnstukken. Een figuur is in dit bestemmingsplan gebruikt voor de gasleiding waarvoor een goede planologische regeling noodzakelijk is. Dit is de 'hartlijn leiding - gas'.

6. Gebiedsaanduidingen

Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een wijzigingsgebied, waarvoor de bestemming gewijzigd kan worden. Dit wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'. Een ander voorbeeld is de gebiedsaanduiding voor een vrijwaringszone, zoals de 'Vrijwaringszone - zichtlijn'. Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen herkenbaar door hun schuine roodgekleurde arceringen.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het reparatieplan voorziet niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. Het herstelt in hoofdzaak slechts onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen. De AnteaGroup heeft met betrekking tot het aanvullen van de specifieke gebruiksbepaling bij de bestemming Wonen een risicoanalyse uitgevoerd naar planschade. Het bureau verwacht dat met het onherroepelijk worden van het reparatieplan er geen schade wordt geleden. De economische uitvoerbaarheid is dan ook niet in het geding.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij ontwikkelingen, zoals aangegeven in niet is verzekerd.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Vooroverleg is gevoerd met de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Rijnland;
- Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Op 29 maart 2019 is het reparatieplan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. Zowel het hoogheemraadschap als de provincie kunnen zich vinden in het plan.

Het voorontwerp is op 23 april jl. besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Specifiek is hierbij ingegaan op de regeling voor de bouwhistorie. De commissie kan zich vinden in het plan.

6.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken, van XXX tot en met XXX, is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Bij het vaststellingsbesluit wordt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen, samen met de beantwoording van het gemeentebestuur opgenomen.

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. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt namelijk 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 over 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. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Verder 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 Vergunningen, Toezicht en Handhaving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, wat 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 vooral 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 ook 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. Zo draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Waardekaart Bakenes

BOUWHISTORISCHE WAARDENKAART BAKENES



Bijlage 2 Waardekaart Burgwal

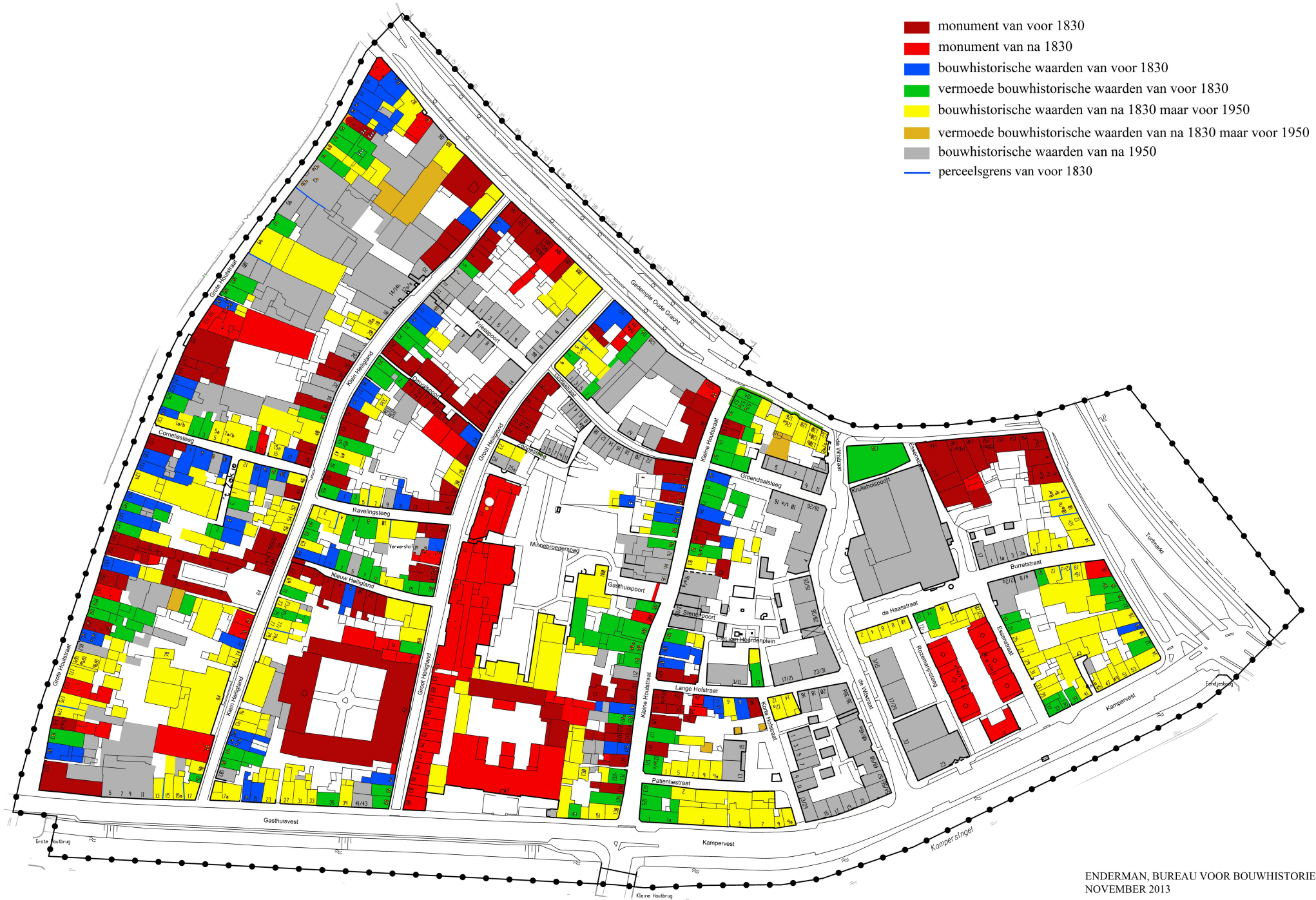
BOUWHISTORISCHE WAARDENKAART BURG WAL

- monument van voor 1830
- monument van na 1830
- bouwhistorische waarden van voor 1830
- vermoede bouwhistorische waarden van voor 1830
- bouwhistorische waarden van na 1830 maar voor 1950
- vermoede bouwhistorische waarden van na 1830 maar voor 1950
- bouwhistorische waarden van na 1950
- perceelsgrens van voor 1830



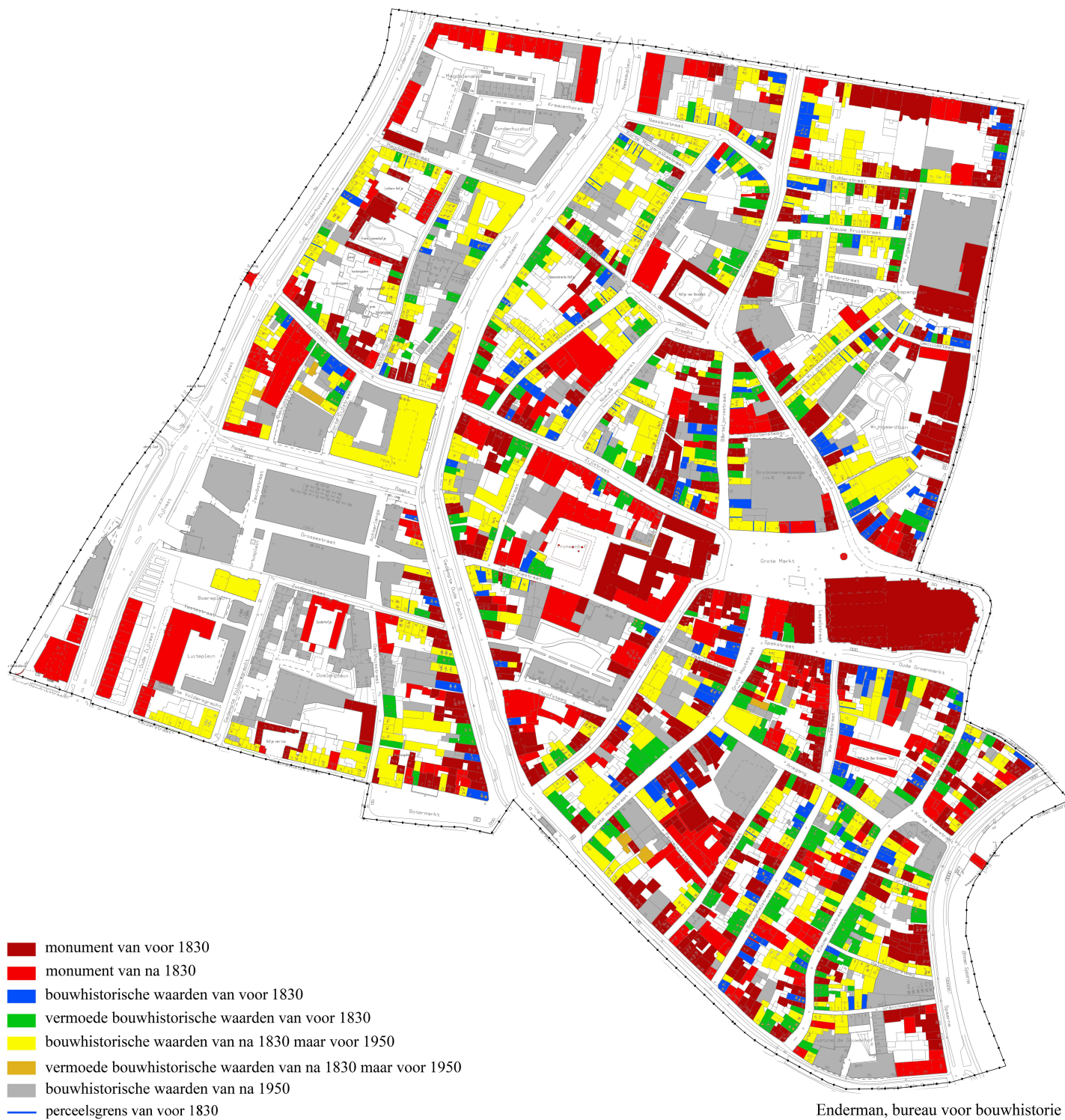
Bijlage 3 Waardekaart Heiliglanden De Kamp

BOUWHISTORISCHE WAARDENKAART HEILIGLANDEN - DE KAMP



Bijlage 4 Waardekaart Oude Stad

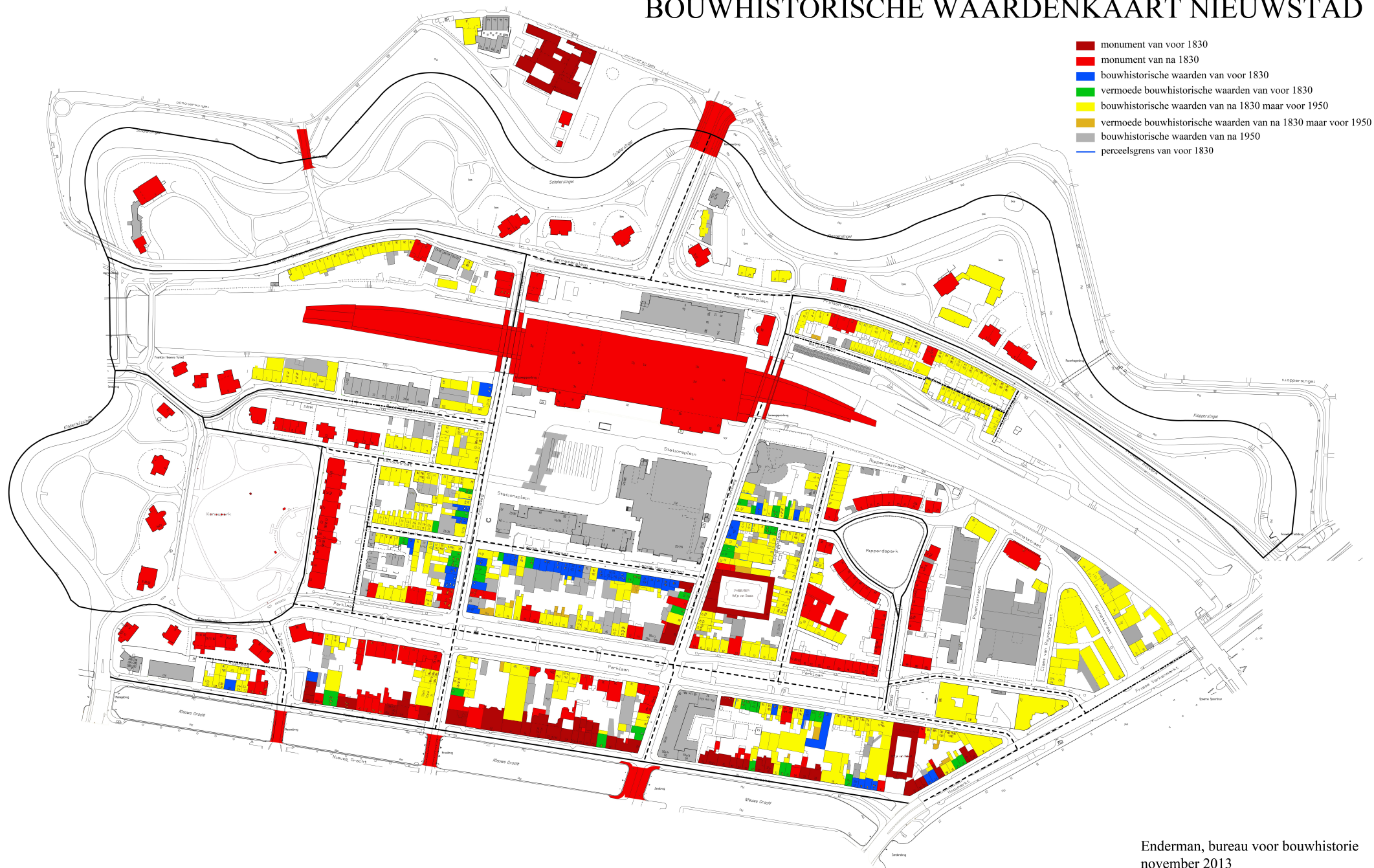
BOUWHISTORISCHE WAARDENKAAR OUDE STAD



Enderman, bureau voor bouwhistorie
maart 2014

Bijlage 5 Waardekaart Nieuwstad

BOUWHISTORISCHE WAARDENKAART NIEUWSTAD



Bijlage 6 Waardekaart Papentorenvest

monument van voor 1830

monument van na 1830

bouwhistorische waarden van voor 1830

vermoede bouwhistorische waarden van voor 1830

bouwhistorische waarden van na 1830 maar voor 1950

vermoede bouwhistorische waarden van na 1830 maar voor 1950

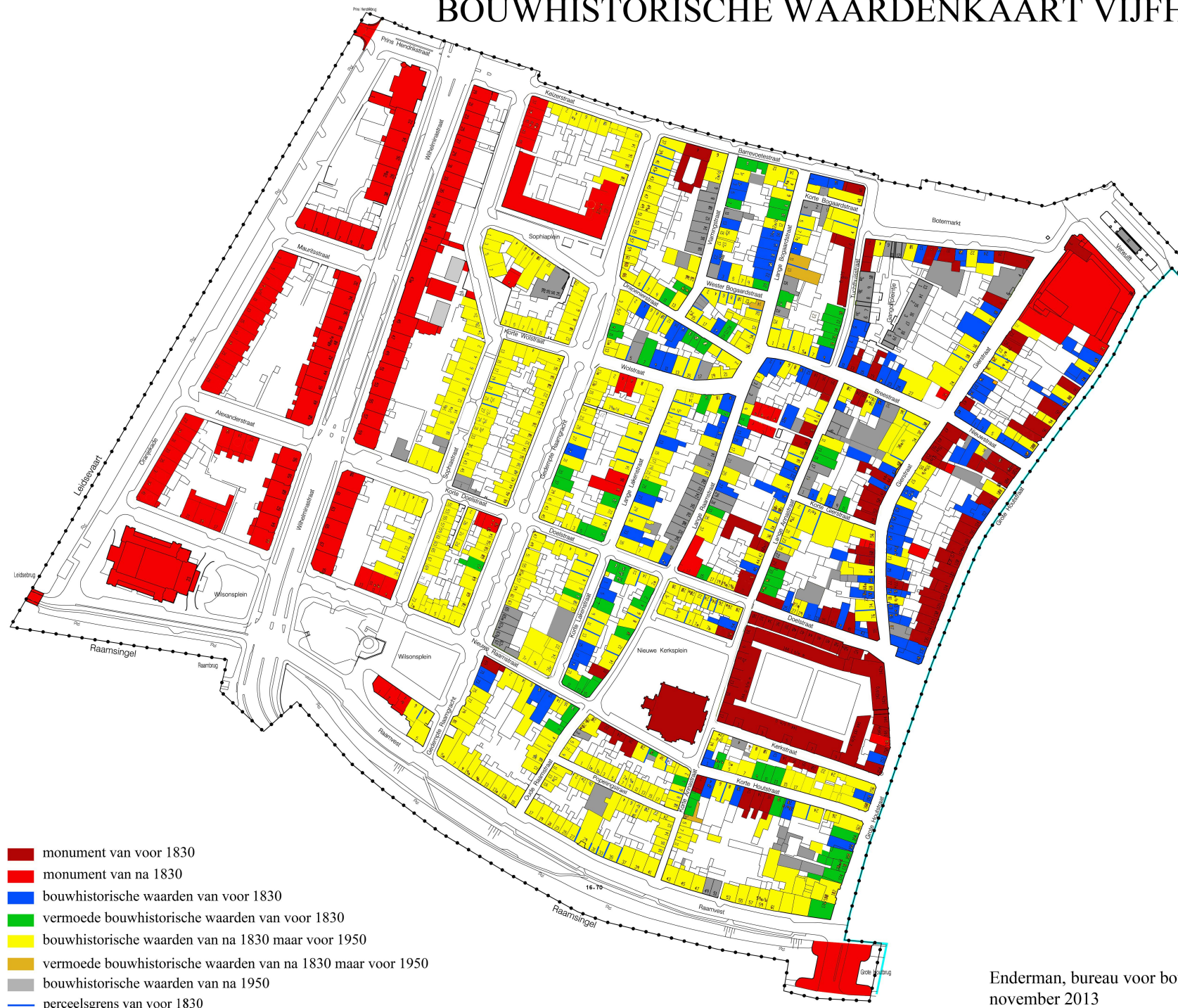
bouwhistorische waarden van na 1950

Endemmen bureau voor bouwhistorie

Enderman, bureau voor bouwhistorie
maart 2014

Bijlage 7 Waardekaart Vijfhoek

BOUWHISTORISCHE WAARDENKAART VIJFHOEK



Enderman, bureau voor bouwhistorie
november 2013

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 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.
- 1.2 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.3 achtergevelrooilijn:**
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 1.4 bouwhistorische waarde**
Waarde van het object/complex voor de geschiedenis van de bouwtechniek, vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid) of vanwege het materiaalgebruik.
- 1.5 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.6 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
stads- of dorpsgezicht dat door het daartoe bevoegde gezag, ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.
- 1.7 bestaande (situatie)**
onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens bestaat of rechtens mag bestaan.
- 1.8 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.10 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 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.

1.12 bijgebouw:

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

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwkundige onderdelen:

bouwkundige onderdelen zoals dragende muren, houtskeletconstructies, vloerconstructies, trappen, spantconstructies, kelders en naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen onderdelen.

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 dakhelling:

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.24 dakkapel:

een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.25 dakopbouw:

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.26 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.

1.27 gebouw:

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

1.28 historisch woonschip:

een drijvend bouwwerk met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdszaak wordt gebruikt als woning.

1.29 kamerverhuurbedrijf:

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

1.30 kap:

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.31 omzetten

het omzetten van een zelfstandige woonruimte in (meerdere) onzelfstandige woonruimte(n), het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten, als bedoeld in art. 21, lid c van de Huisvestingswet 2014.

1.32 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.33 orde 1 bouwwerken:

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

1.34 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.

1.35 orde 3 bouwwerken:

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

1.36 pand:

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

1.37 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.38 plan:

het bestemmingsplan Reparatieplan B Haarlem 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP0120003-co01 van de gemeente Haarlem.

1.39 sloopvergunning:

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

- 1.40 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.41 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.42 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.43 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.44 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.45 woonschip:**
een drijvend bouwwerk, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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 boeiiboord, 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 Waarde - Bouwhistorie (dubbelbestemming)

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Werkingsgebied

Binnen de dubbelbestemming 'waarde-bouwhistorie' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen de dubbelbestemming het juridisch-planologisch regime van de volgende bestemmingsplannen gelden:

- a. Oude Stad, vastgesteld op 29-05-2014;
- b. Bakenes, vastgesteld op 06-06-2013;
- c. Nieuwstad, vastgesteld op 01-11-2012;
- d. Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp, vastgesteld op 14-06-2018;
- e. Burgwal, vastgesteld op 16-05-2013;
- f. Papentorenvest, onherroepelijk vanaf 11-11-2008.

3.1.2 Waarde - Bouwhistorie

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

3.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bouwhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel de bouwkundige onderdelen geheel of gedeeltelijke te verwijderen of te veranderen;
 - b. de onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de bouwhistorische waarden van het bouwwerk niet op een onaanvaardbare wijze worden verstoord;
 - c. alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit omtrent de mogelijke verstoring van bouwhistorische waarden. Het inwinnen van advies blijft achterwege als evident is dat er geen sprake is van aantasting van bouwhistorische waarden;
 - d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op verbouwingswerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen en voortvloeien uit het gebruik overeenkomstig de bestemming.
2. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2 sublid 1 onder a kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarde verbinden:
 - a. de verplichting tot het documenteren van het pand of de bouwkundige onderdelen die geheel of gedeeltelijk worden gesloopt, verwijderd of veranderd. Deze bouwhistorische documentatie dient te worden

uitgevoerd op basis van de Richtlijn Bouwhistorisch Onderzoek (RCE2009) dan wel op basis van een specifiek programma van eisen. Het bevoegd gezag dient de bouwhistorische rapportage goed te keuren, voordat aangevangen kan worden met de uitvoering van de omgevingsvergunning.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 1 onder b, indien toepassing hiervan zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard gezien medische redenen dan wel de bouwkundige staat van het pand.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Werkingsgebied

Binnen de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen de dubbelbestemming het juridisch-planologisch regime van de volgende bestemmingsplannen gelden:

- a. Meerwijk, vastgesteld op 21-01-2016;
- b. Liewegje, vastgesteld op 16-12-2010;
- c. Liewegje, 1e partiële herziening Liewegje 3, vastgesteld op 29-05-2019;
- d. Hekslootgebied/Spaarndam-West, onherroepelijk vanaf 06-05-2010;
- e. Zomerzone Noord, vastgesteld op 20-06-2012;
- f. Schalkwijk, onherroepelijk vanaf 28-07-2009;
- g. Schalkwijkerweg, onherroepelijk vanaf 15-02-2012.

4.1.2 Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

4.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat op de gronden met de bestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' niet mag worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het realiseren van bouwwerken overeenkomstig het van toepassing zijnde bestemmingsplan genoemd in sublid 4.1.1;
- b. verbouwing of vervanging van bestaande legale bouwwerken waarbij de afmetingen, voor zover afwijkend van de bouwmogelijkheden van het van toepassing zijnde bestemmingsplan genoemd in sublid 4.1.1, gehandhaafd mogen blijven.

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 waarde;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het scheuren van grasland;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - g. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - h. diepploegen;
 - i. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - j. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - k. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische waarden van het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Geluidzone - industrie

6.1.1 Werkingsgebied

Binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen de gebiedsaanduiding het juridisch-planologisch regime van de volgende bestemmingsplannen gelden:

- a. Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld, vastgesteld op 14-07-2016;
- b. Hekslootgebied/Spaarndam-West, onherroepelijk vanaf 06-05-2010;
- c. Spaarndamseweg e.o., vastgesteld op 06-06-2013;
- d. Indische Buurt, vastgesteld op 11-04-2013;
- e. Land in Zicht, vastgesteld op 20-04-2011;
- f. Indische Buurt Zuid en Transvaalbuurt, onherroepelijk vanaf 31-01-2011;
- g. Frans Hals/Patrimonium, onherroepelijk vanaf 16-10-2009;
- h. Sportheldenbuurt, vastgesteld op 06-06-2013;
- i. Nieuwstad, vastgesteld op 01-11-2012;
- j. Papentorenvest, onherroepelijk vanaf 11-11-2008;
- k. Zomerzone Noord, vastgesteld op 20-06-2012.

6.1.2 Aanduiding Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai.

6.1.3 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidsgevoelige functie - niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidsgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de nieuwe gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

6.2 Overige zone - herziening planregels 1

6.2.1 Werkingsgebied

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van alle bestemmingsplannen van Haarlem gelden die reeds zijn vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van Reparatieplan B.

6.2.2 Woonschip

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1' wordt,

in afwijking van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, onder 'woonschip' verstaan een woonschip zoals bedoeld in artikel 1.45 van dit reparatieplan;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1' wordt in afwijking van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen onder 'historisch woonschip' verstaan een woonschip zoals bedoeld in artikel 1.28 van dit reparatieplan.

De regels van de in de zone voorkomende bestemmingsplannen zijn voor het overige onverminderd van toepassing.

6.2.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1' zijn, in aanvulling op de specifieke gebruiksregels van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld voor een gebruik als woning naast de andere toegestane functies.
- b. burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van het bepaalde in het voorgaande lid en medewerking verlenen aan het omzetten van de woning in onzelfstandige woonruimte indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 4. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - 5. de cultuurhistorische waarden.

De regels van de in de zone voorkomende bestemmingsplannen zijn voor het overige onverminderd van toepassing.

6.3 Overige zone - herziening planregels 2

6.3.1 Werkingsgebied

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 2' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van het bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld, vastgesteld op 14-07-2016, gelden.

6.3.2 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 2' wordt in lid 19.2 onder c van het bestemmingsplan "Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1 onder l en toestaan dat:" vervangen door: *Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1 onder j en toestaan dat:*

De regels van het bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld zijn voor het overige onverminderd van toepassing.

6.4 Overige zone - herziening planregels 3

6.4.1 Werkingsgebied

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 3' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals, vastgesteld op 14-07-2016, gelden.

6.4.2 Gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 3' wordt in:

- a. lid 23.1.1 onder q van het bestemmingsplan "Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)' mag de maximale goothoogte en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:" vervangen door: *Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw' mag de maximale goothoogte en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:*
- b. lid 23.1.1 onder r van het bestemmingsplan "ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'opbouw 1' [sba-ob1] mag de maximale goothoogte en bestaande goothoogte van orde 1 en orde 2 gebouwen worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:" vervangen door: *Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'opbouw 1' [sba-ob1] mag de maximale goothoogte en bestaande goothoogte van gebouwen worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:*

Het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals is voor het overige onverminderd van toepassing.

6.5 Overige zone - herziening planregels 4

6.5.1 Werkingsgebied

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 4' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van het bestemmingsplan Bomenbuurt, vastgesteld op 28-05-2014, gelden.

6.5.2 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 4' wordt in:

- a. lid 12.1 van het bestemmingsplan toegevoegd: *e. een garage ter plaatse van de aanduiding 'garage'.*

De regels van het bestemmingsplan Bomenbuurt zijn voor het overige onverminderd van toepassing.

6.5.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 4' wordt in:

- a. lid 16.3 onder a van het bestemmingsplan "Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder l. en m. en toestaan dat:" *vervangen door: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder o. en p. en toestaan dat:*

De regels van het bestemmingsplan Bomenbuurt zijn voor het overige onverminderd van toepassing.

6.6 Overige zone - herziening planregels 5

6.6.1 Werkingsgebied

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 5' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van het bestemmingsplan Nieuwstad, vastgesteld op 01-11-2012, gelden.

6.6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 5' wordt in lid 22.2 onder a van het bestemmingsplan "gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd" *vervangen door: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.*

De regels van het bestemmingsplan Nieuwstad zijn voor het overige onverminderd van toepassing.

6.7 Overige zone - herziening planregels 6

6.7.1 Werkingsgebied

Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 6' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van het bestemmingsplan Waarderpolder, onherroepelijk vanaf 14-09-2010, gelden.

6.7.2 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 6' wordt artikel 4 lid 1 onder d van het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:
bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) uitsluitend op de volgende locaties:

- *Nijverheidsweg 21-23;*
- *Waardermeg 39;*
- *Swensweg 5.*

6.7.3 Strijdig gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 6' wordt artikel 4 lid 3 onder d van het bestemmingsplan als volgt gewijzigd: *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, met uitzondering van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder d.*

6.7.4 Bijzondere vrijstellingsbevoegheden

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 6' komt artikel 4a onder d '*vrijstellingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen*' van het bestemmingsplan te vervallen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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.

7.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

7.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 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.

7.4 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.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4 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.

7.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.4 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.

7.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 7.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'.

