

Reparatieplan A Haarlem 2019

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
1.1 Inleiding	7
1.2 De locaties	7
Hoofdstuk 2 INLEIDING	21
2.1 Bestemmingsplan	21
2.2 Begrenzing van het plangebied	22
2.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	22
2.4 Doel van het bestemmingsplan	22
2.5 Geldende planologische regelingen	22
2.6 Bestemmingsplanprocedure	23
2.7 Leeswijzer plantoelichting	23
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	25
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Bedrijven en milieuzonering	27
4.2 Bodemparagraaf	27
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 MER-beoordeling	28
4.6 Archeologie	28
4.7 Cultuurhistorie	29
4.8 Groenparagraaf	30
4.9 Parkeren	30
4.10 Waterparagraaf	30
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Juridische planopzet	31
5.3 Hoofdopzet verbeelding	49
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.3 Handhaving	56
Bijlagen bij de toelichting	59
Bijlage 1 Wijzigingsoverzicht	61
 Regels	 67
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	69
Artikel 1 Begrippen	69
Artikel 2 Wijze van meten	81
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	83
Artikel 3 Centrum - 1	83
Artikel 4 Centrum - 2	85

Artikel 5	Gemengd - 1	87
Artikel 6	Gemengd - 2	89
Artikel 7	Gemengd - 4	91
Artikel 8	Maatschappelijk	93
Artikel 9	Tuin - 1	95
Artikel 10	Tuin - 2	97
Artikel 11	Water	99
Artikel 12	Wonen	103
Artikel 13	Waarde - Archeologie	105
Artikel 14	Waarde - Beschermd stadsgezicht	109
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	115
Hoofdstuk 3	Algemene regels	117
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	117
Artikel 17	Algemene bouwregels	119
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	125
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	127
Artikel 20	Overige regels	129
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	131
Artikel 21	Overgangsrecht	131
Artikel 22	Slotregel	133
Bijlagen bij de regels		135
Bijlage 1	Zoneringslijst	137
Bijlage 2	Begane grondfuncties toegestaan op de verdiepingen	145

Toelichting

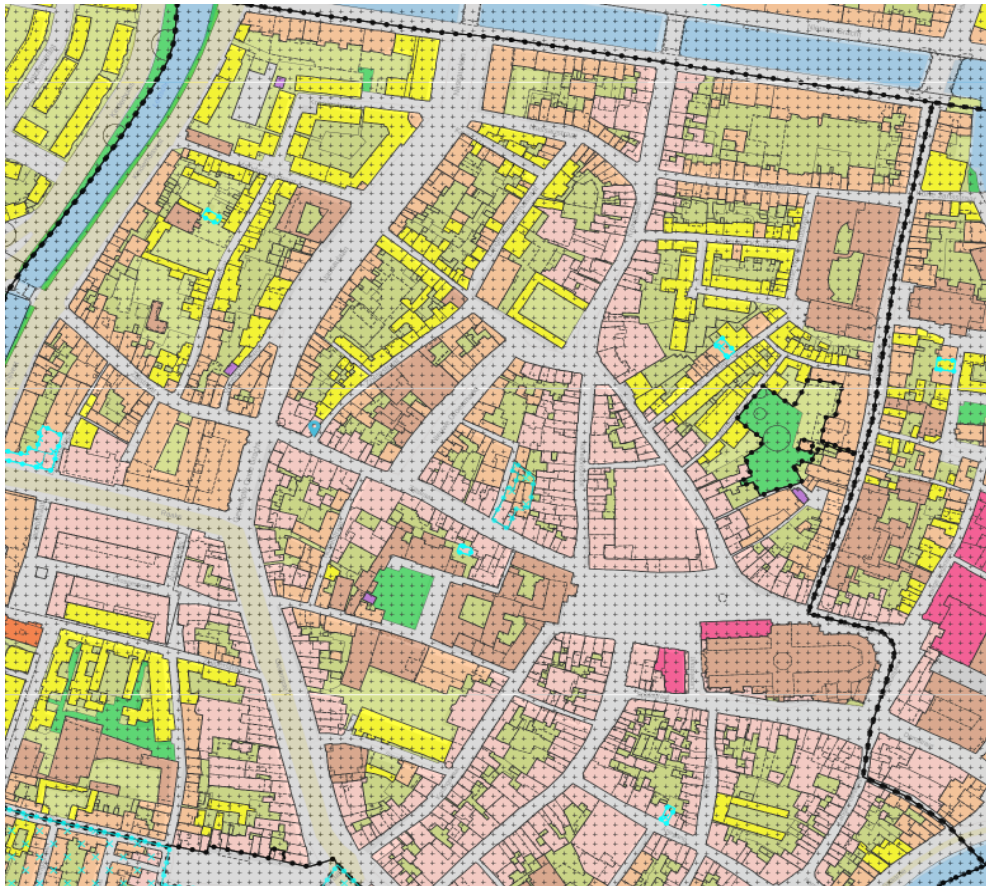
Hoofdstuk 1 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende locaties die zijn meegenomen in het Reparatieplan A. Per locatie staat aangegeven waarom de bepalingen van de betreffende bestemmingsplannen worden herzien. De afbeeldingen betreffen de oude situatie. Voor de nieuwe situatie zie de plankaarten die bij het reparatieplan horen.

1.2 De locaties

1. Locaties in het centrum



Het bestemmingsplan Oude Stad is van toepassing op het centrum van Haarlem. Horeca-activiteiten vinden hier verspreid plaats. De percelen waar horeca is toegestaan zijn voorzien van een aanduiding. Voor de goede orde, horeca is in beginsel alleen op de begane grond toegestaan.

Het vorige bestemmingsplan voor het centrum gaf door middel van een aanduiding op de verbeelding aan waar horeca-inrichtingen zich mochten vestigen. Bij het maken van de verbeelding voor het huidige bestemmingsplan Oude Stad is voor een aantal locaties de horeca-aanduiding niet overgenomen. Voor het reparatieplan is een inventarisatie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat

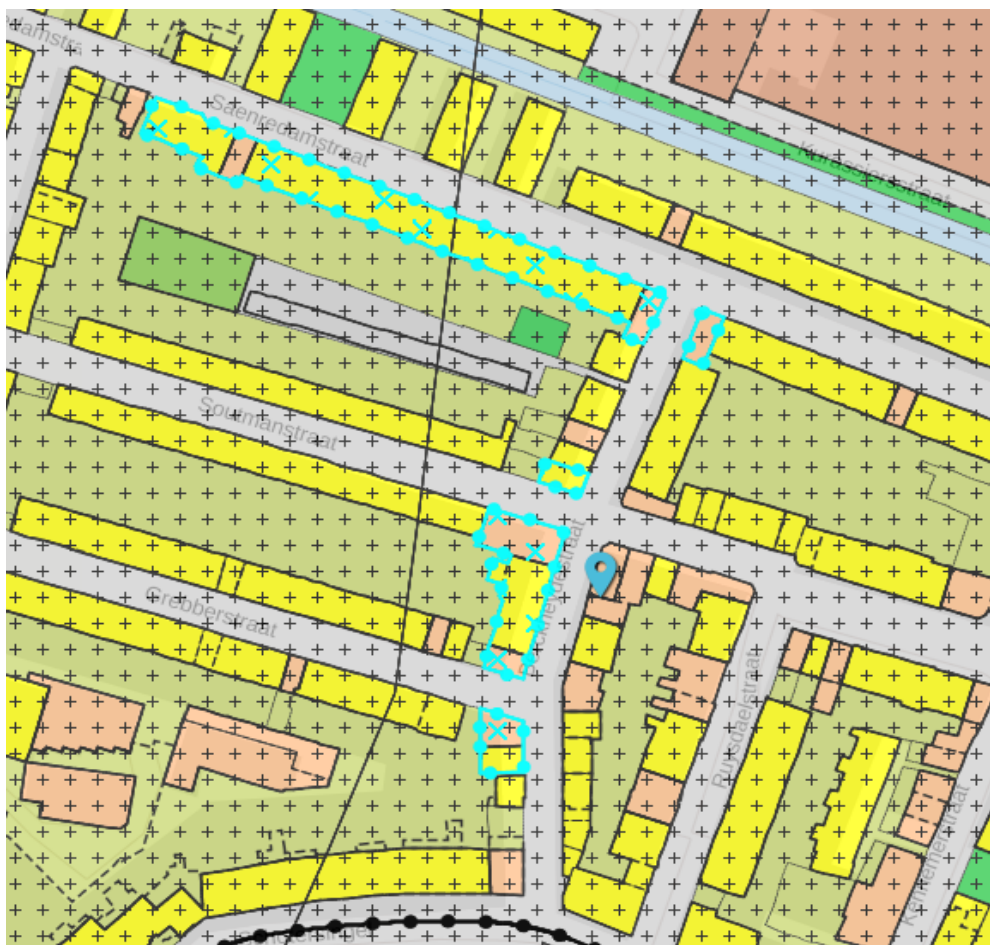
er percelen zijn waar nog steeds een horeca-inrichting rechtmatig is gevestigd, ondanks dat de horeca-aanduiding op de verbeelding per vergissing ontbreekt. Daarnaast zijn er nieuwe horeca-inrichtingen in het centrum bijgekomen.

Voor deze percelen is op de verbeelding van het reparatieplan alsnog de aanduiding 'horeca' opgenomen. Bij de regels van het reparatieplan hoort een bijlage. In deze bijlage staan de adressen waar de functie horeca ook is toegestaan op de verdieping. Het betreft hier ook een reparatie van het bestemmingsplan Oude Stad.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de percelen die de aanduiding horeca hebben gekregen:

Adres	Aanpassing op de plankaart
Barrevoetestraat 23	Aanduiding Horeca 3
Botermarkt 27	Aanduiding Horeca 2
Frankestraat 19	Aanduiding Horeca 2
Frankestraat 25	Aanduiding Horeca 2
Gravinnesteeg 11	Aanduiding Horeca 2
Grote Markt 13	Aanduiding Horeca 3 (incl. verdieping)
Koningstraat 20	Aanduiding horeca 4 (incl. verdieping)
Keizerstraat 1a	Aanduiding Horeca 2
Kleine Houtstraat 18	Aanduiding Horeca 1
Kleine Houtstraat 22	Aanduiding Horeca 1
Kruisstraat 31	Aanduiding Horeca 1
Schagchelstraat 29	Aanduiding Horeca 1
Spaarne 94	Aanduiding Horeca 2
Spekstraat 3	Aanduiding Horeca 2
Zijlstraat 31	Aanduiding Horeca 2
Zijlstraat 49	Aanduiding Horeca 2
Zijlstraat 54	Aanduiding Horeca 1
Zijlstraat 56-58	Aanduiding Horeca 2 (incl. verdieping)
Zijlstraat 78	Aanduiding Horeca 1

2. Goot- en bouwhoogte



Een aantal panden in het beschermd stadsgezicht Haarlem Noord mag in afwijking van de feitelijke situatie een hogere goot- en bouwhoogte hebben. Het bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals is van toepassing. Voor het behouden van de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht is het belangrijk het huidige straat- en bebouwingsbeeld te handhaven. Dit houdt in dat de toegestane goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan niet wenselijk is. Op 19 juli 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om meerdere panden tijdelijk te beschermen tegen aanvragen om een omgevingsvergunning die op gespannen voet staan met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied (zie kaartuitsnede hierboven). In onderstaande tabel staat een overzicht van de percelen waar de toegestane goot- en bouwhoogte in het reparatieplan wordt gewijzigd naar de feitelijke situatie:

Adres	goot-/bouwhoogte huidig bestemmingsplan	goot-/bouwhoogte reparatieplan
Berckheydestraat 17	10/12 meter	7/10 meter
Berckheydestraat 19	10/12 meter	7/10 meter
Berckheydestraat 25	10/12 meter	7/10 meter
Berckheydestraat 27	10/12 meter	7/10 meter
Berckheydestraat 29	10/12 meter	7/10 meter
Berckheydestraat 31	10 meter (bouwhoogte)	7/10 meter
Berckheydestraat 33	10 meter (bouwhoogte)	7/10 meter
Kennemerstraat 24	10/12 meter	8/12 meter

Kennemerstraat 32 t/m 42 (even nummers)	10/12 meter	8/11 meter
Saenredamstraat 34 t/m 82 (even nummers)	10/12 meter	7/10 meter
Schoterweg 59 t/m 63 (oneven nummers)	9/13 meter	7/9 meter
Schoterweg 63a	9/13 meter	bouwhoogte 10 meter
Soutmanstraat 1a	8/10 meter	bouwhoogte 9 meter
Berckheydestraat 21,23	10/12 meter	goot/bouwhoogte voorste deel 7/10 meter. bouwhoogte achterste deel 7 meter.

3. Woonschepen

Er zijn diverse locaties in Haarlem waar woonschepen liggen. De maatvoering van een aantal woonschepen is niet geregeld in bestemmingsplannen, maar in de Verordening 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 bouwregels voor woonschepen voortaan alleen in een bestemmingsplan mag worden geregeld. Het reparatieplan regelt de maatvoering voor de ligplaatsen die niet zijn vastgelegd in andere bestemmingsplannen. In onderstaande tabel staat een overzicht van de betreffende ligplaatsen en de toegestane maatvoering. Deze maatvoering is overgenomen uit de Verordening Woonschepen.

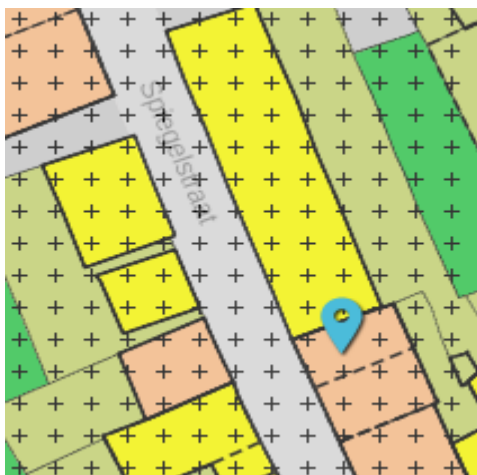
Adres	lengte (m)	breedte (m)	hoogte (m)
Houtmarkt 16	18,5	7	4
Houtmarkt 22	18,5	4,5	4
Houtmarkt 26	18,5	7	4
Schalkwijkerstraat 10	16,5	4,5	4
Schalkwijkerstraat 12	16,5	4,5	4
Schalkwijkerstraat 14	16,5	4,5	4
Schalkwijkerstraat 16	16,5	4,5	4
Schalkwijkerstraat 22	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 24	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 26	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 28	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 30	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 32	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 34	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 36	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 40	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 42	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 44	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 46	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 48	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 52	16,5	7	4
Schalkwijkerstraat 54	16,5	7	4
Waarderhaven 1 t/m 55	16,5	4,5	4

Waarderhaven 59	16,5	4,5	4
Waarderhaven 60	16,5	4,5	4

4. Diverse onderwerpen

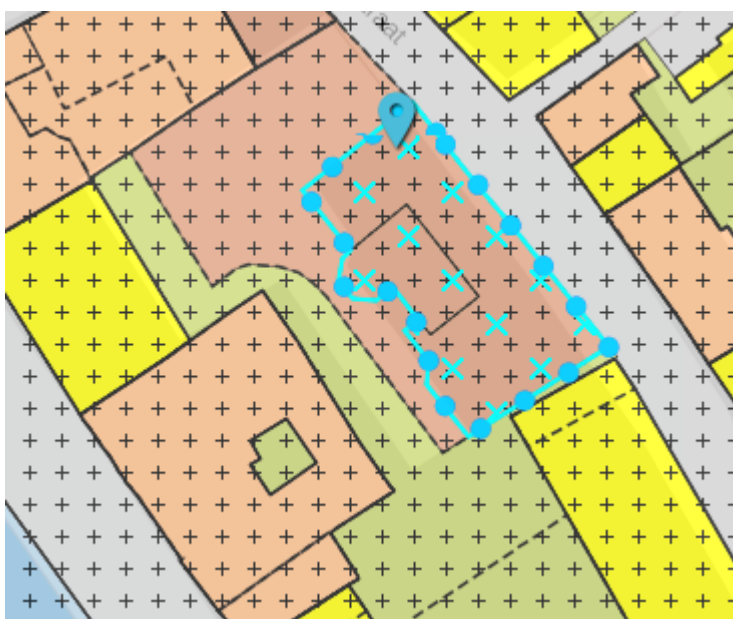
In deze paragraaf komen verschillende locaties aan bod met uiteenlopende reparaties. De afbeeldingen tonen de oude situatie.

Spiegelstraat 29



Het pand aan de Spiegelstraat 29 heeft de bestemming Gemengd-1. Dit perceel heeft ook de specifieke functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan'. Gezien de omliggende woningen en positionering nabij de doorgaande routes verdient een seksinrichting op deze locatie niet de voorkeur. Ook heeft de huidige eigenaar aangegeven een dergelijke inrichting niet te gaan vestigen in het pand. Hij heeft dan ook verzocht tot verwijdering van de aanduiding. De functieaanduiding is op de verbeelding van het reparatieplan niet opgenomen.

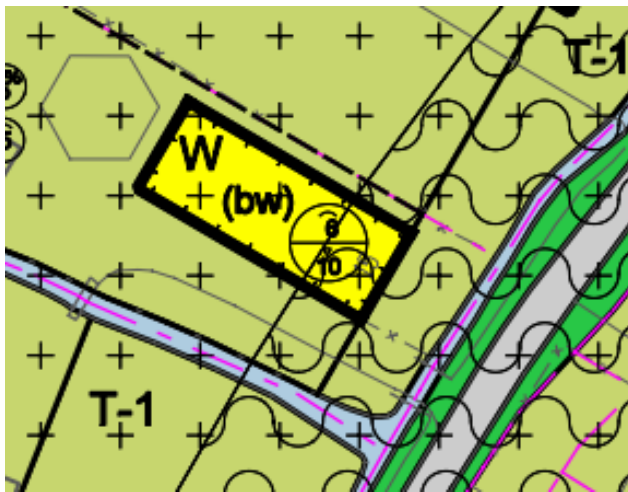
Antoniestraat 28



Aan de Antoniestraat 28 is de Veronicaschool gevestigd. Het perceel heeft de

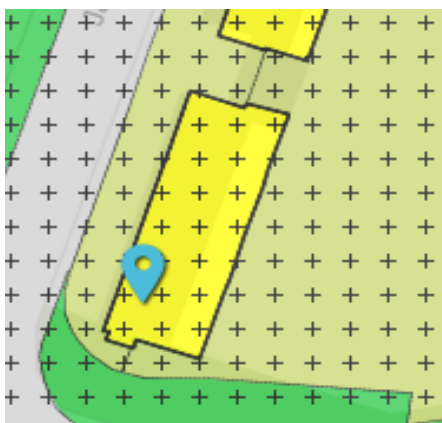
bestemming Maatschappelijk en de functieaanduiding 'onderwijs'. Vanwege de functieaanduiding was het mogelijk een buitenschoolse opvang (BSO) op het bouwvlak van het perceel te vestigen (oftwel in de school). De Raad van State heeft in zijn uitspraak met kenmerk 201307077/1/R1 de mogelijkheid om een BSO in de school te realiseren vernietigd. Er is simpelweg geen ruimte beschikbaar in de school voor deze activiteit. Het voorschrift en de verbeelding van het reparatieplan zijn hierop aangepast. Het realiseren van een BSO in het hoofdgebouw past niet binnen de voorschriften van het reparatieplan. Het gebruiken van het schoolplein voor de BSO is wel toegestaan.

Liewegje 15



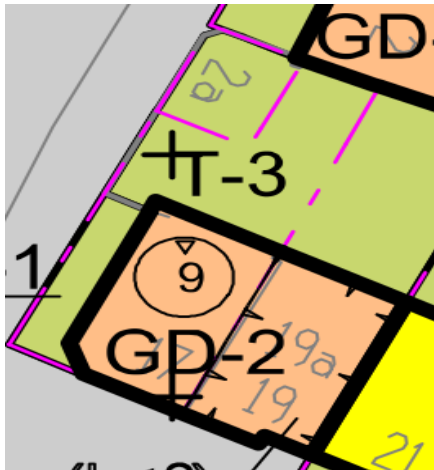
De woning op het perceel Liewegje 15 heeft de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)'. Hier is echter geen sprake van een bedrijfswoning. In het reparatieplan is de aanduiding verwijderd.

J.P. Coenlaan 3



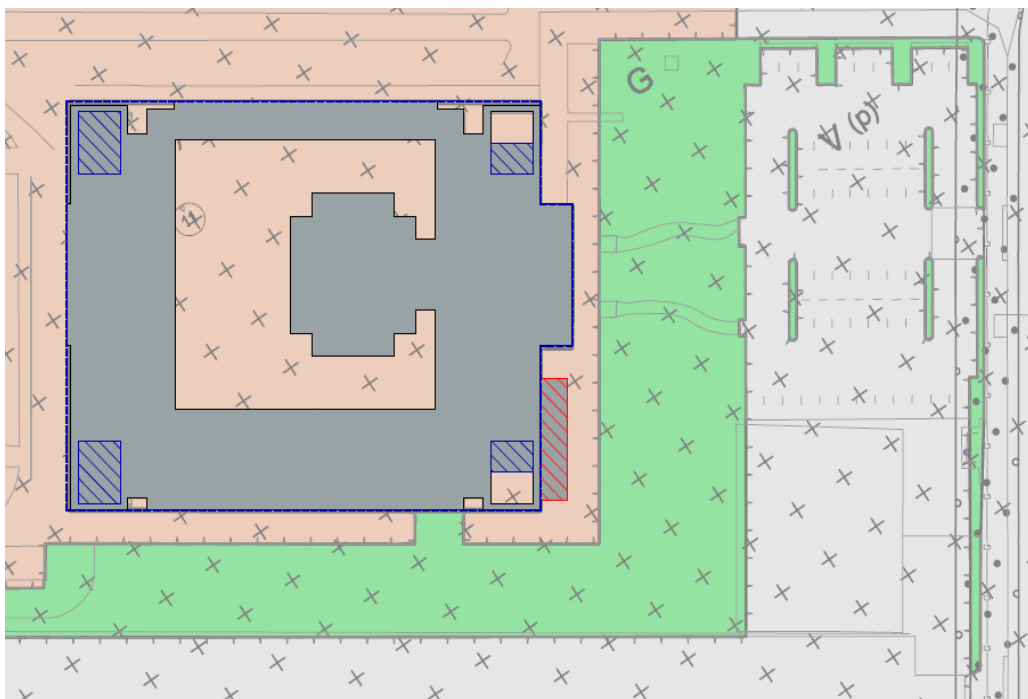
De eigenaar van de woning aan de J.P. Coenlaan 3 heeft een strookje openbaar groen aangekocht. In het reparatieplan heeft het aangekochte strookje grond de bestemming Tuin-2 gekregen.

Hoek Floresstraat/Timorstraat 2A



De gronden met de bestemming Tuin-3 heeft in het reparatieplan de bestemming Gemengde Doeleinden-2 gekregen. Het perceel is namelijk nagenoeg geheel bebouwd, zodat er geen sprake meer is van een tuin. Voor de aanwezige bebouwing is een vergunning verleend.

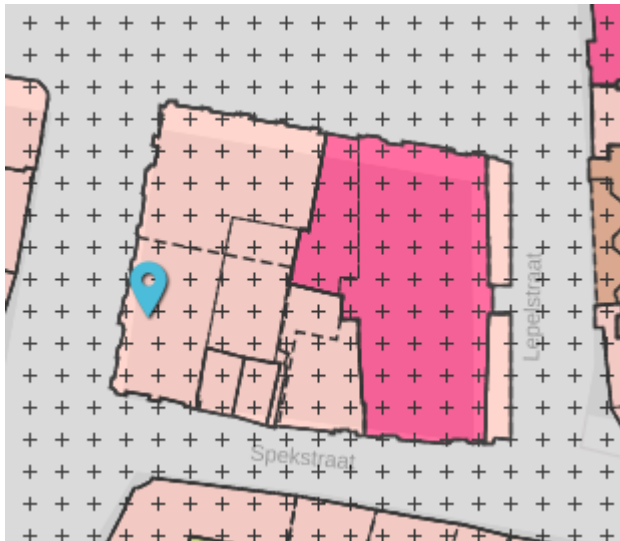
Vergierdeweg 271



Het crematorium gaat verbouwen en voor een klein deel uitbreiden. De uitbreiding betreft een aanbouw aan de voorzijde van 50 m² en 4 meter hoog. De gemeente heeft reeds ingestemd met de uitbreiding. De uitbouw is opgenomen op de plankaart van het reparatieplan. Op de plankaart van het bestemmingsplan Van der Aart staat een aantal fouten. Het bouwvlak heeft per vergissing de aanduiding 'begraafplaats'. De verderop gelegen aula heeft de aanduiding 'crematorium' terwijl deze in het hoofdgebouw is gevestigd. De aula is een rijksmonument (monumentnummer: 513436), maar heeft niet de aanduiding 'orde-1'. Het betreft een traditionalistische aula, gebouwd in 1936, naar ontwerp van G. Friedhoff. De onvolkomenheden zijn hersteld op de

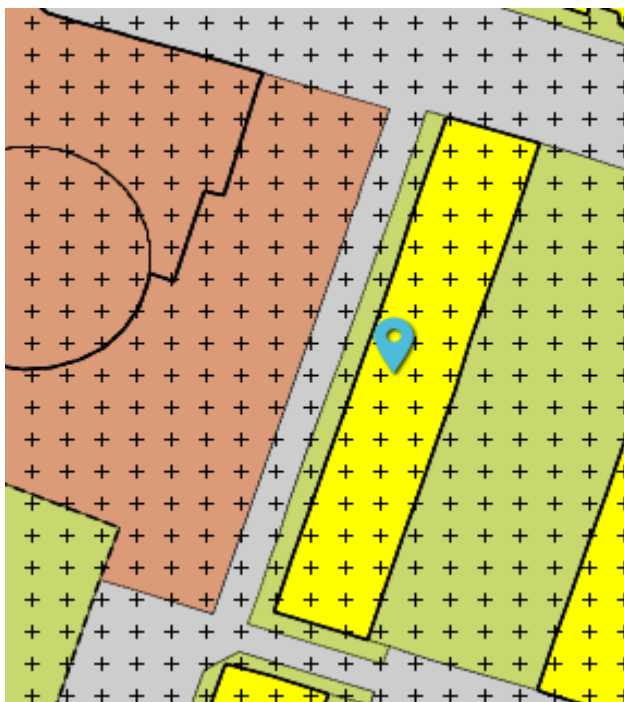
plankaart van het reparatieplan.

Grote Houtstraat 1A & 1B, Grote Markt 16



Museum De Hallen is deels gevestigd op de verdiepingen van de Grote Houtstraat 1A & 1B (tegenwoordig geadresseerd als de Grote Markt 16). Het bestemmingsplan Oude Stad staat een museum op de verdieping abusievelijk niet toe op de Grote Houtstraat 1B. Het museum is sinds 1992 hier gevestigd. Recent is een huisnummerbesluit genomen, waarbij de verdiepingen van de Grote Houtstraat 1A en 1B zijn overgegaan in Grote Markt 16. De ingang van het museum is namelijk gelegen aan de Grote Markt 16. Met het reparatieplan wordt een museum op de Grote Markt 16 (de verdiepingen van de Grote Houtstraat 1A en 1B) toegestaan.

Weissenbruchstraat 23-41



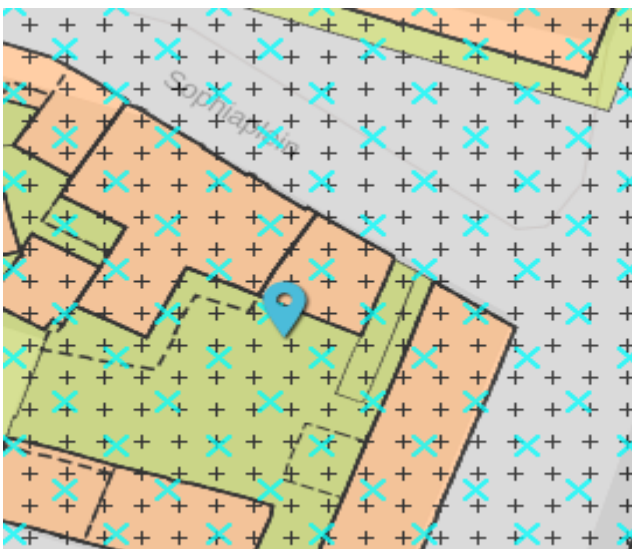
Het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals schrijft voor de Weissenbruchstraat 23-41 een goothoogte van 5 meter voor. Feitelijk is de goothoogte 6 meter. In het reparatieplan is de feitelijke goothoogte overgenomen.

Van Hogendorpstraat 25



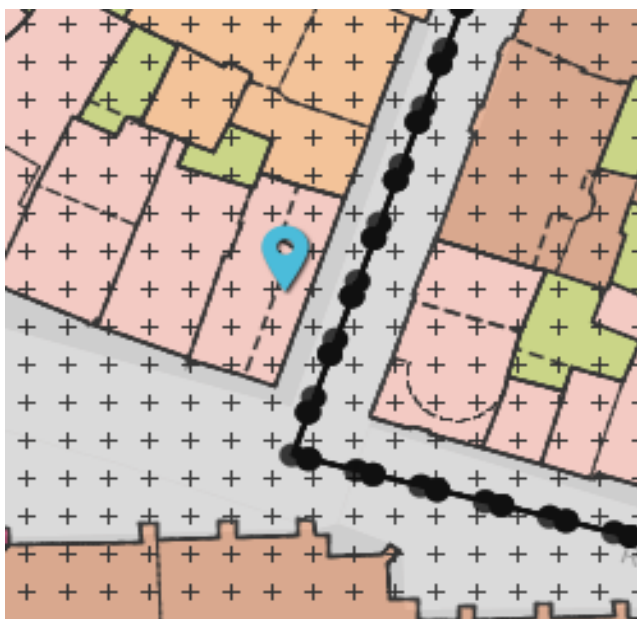
De eigenaar van woning nr. 25 heeft een strookje groen aangekocht. Het reparatieplan zet de bestemming Groen om naar Tuin-1.

Sophiaplein 14-20



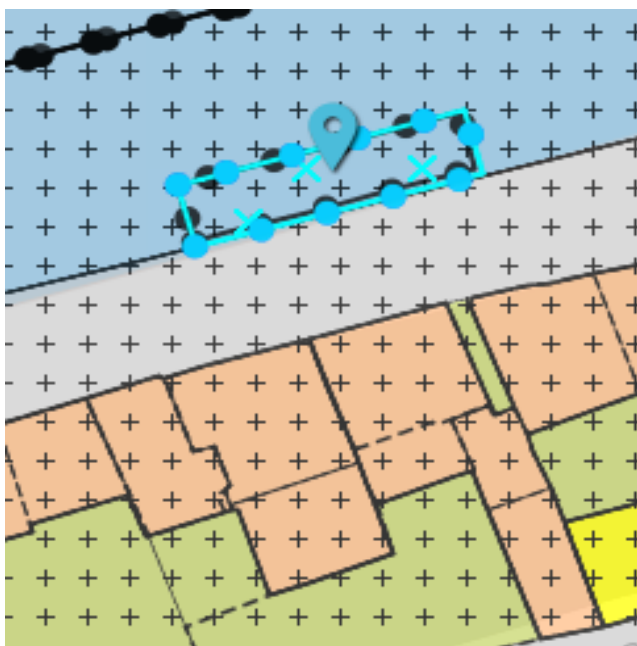
Sophiaplein 14-20 heeft in het bestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden - De Kamp abusievelijk de Tuin 2-bestemming gekregen. Het perceel is echter grotendeels bebouwd. In het reparatieplan krijgt het perceel conform het gebruik de bestemming Gemengde Doeleinden 2.

Grote Markt 33



De gemeente is eigenaar van het perceel Grote Markt 33. Voornemen is om het perceel te verkopen. Om zorg te dragen voor een verantwoorde ontwikkeling van het perceel zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het bestemmingsvlak is in het reparatieplan in lijn gebracht met deze randvoorwaarden. De bestemming blijft Centrum-1. Het bouwvlak is vergroot om ruimte te bieden voor een passend ontwerp.

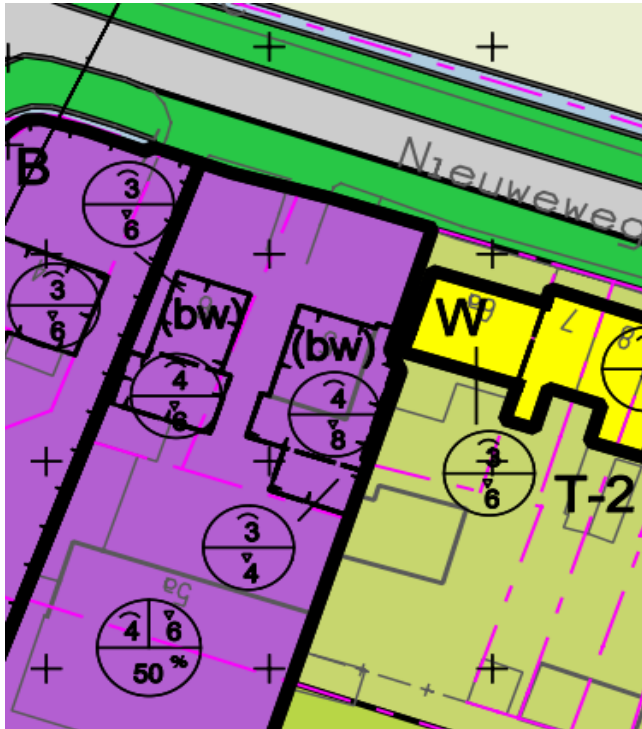
Spaarne Wachthuisje, Spaarne 11A



Het drijvende wachthuisje in het Spaarne, nabij Spaarne 11A, valt binnen het bestemmingsplan Burgwal. Voor het wachthuisje was de aanduiding 'recreatie' opgenomen, behorende bij de bestemming Water. In zijn uitspraak met kenmerk

201307077/1/R1 heeft de Raad van State deze aanduiding vernietigd. De aanduiding was namelijk niet voorzien van bouwregelgeving wat tot een ongewenste situatie kon leiden. In het reparatieplan is alsnog de aanduiding 'recreatie' opgenomen op de plankaart en in de regels voorzien van bouwvoorschriften.

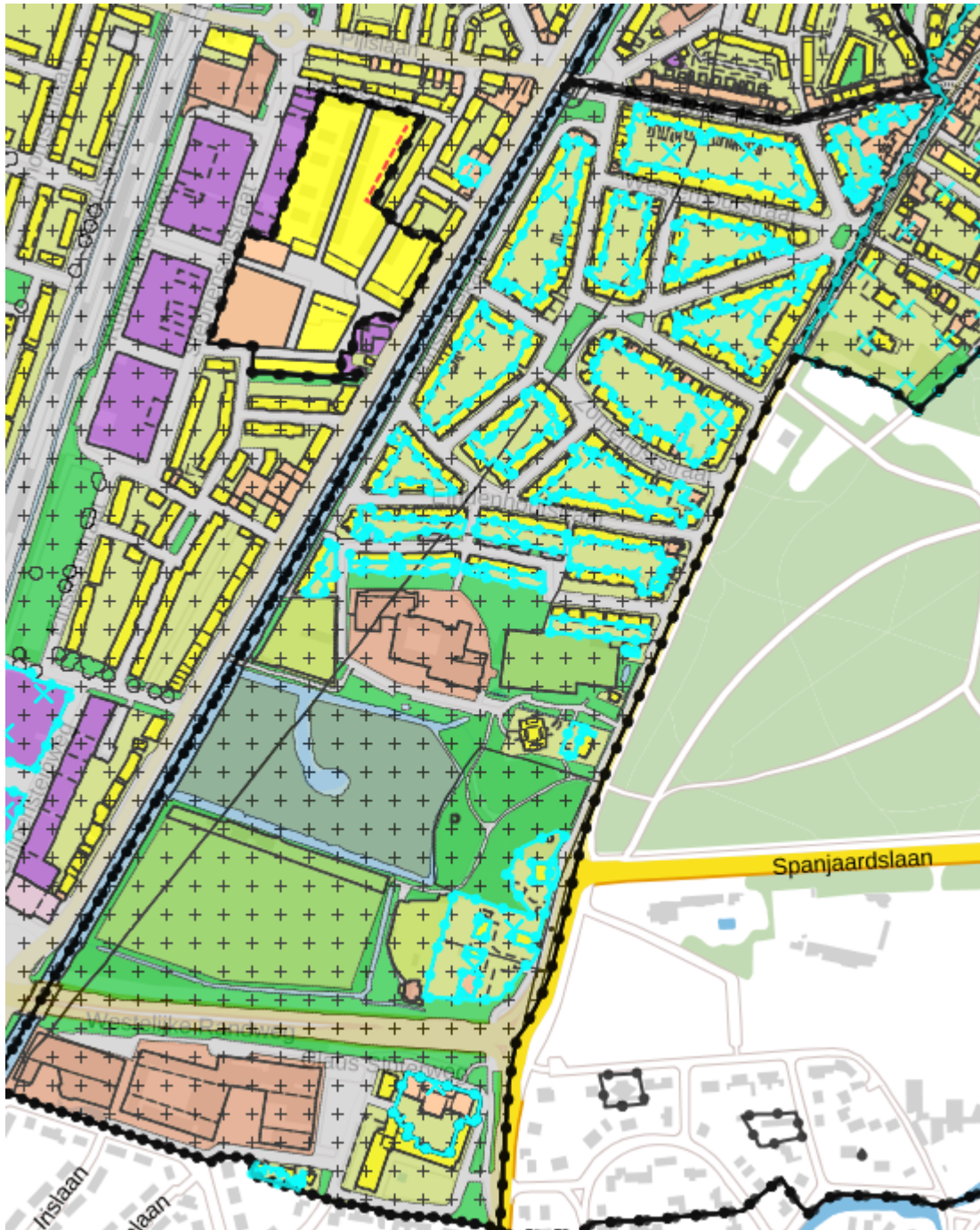
Nieuweweg 5 en 6



In het bestemmingsplan Liewegje zijn de twee woningen aan de Nieuweweg 5 en 6 per vergissing aangemerkt als bedrijfswoningen. In het reparatieplan zijn de twee gebouwen weer bestemd als burgerwoningen inclusief bijbehorende tuinbestemming.

Op het perceel zelf is een aannemersbedrijf gevestigd (categorie B-bedrijf). Ook is een brongsieterij in de omgeving (categorie C-bedrijf). Deze bedrijven leveren geen hinder op voor de woningen. De woningen zelf belemmeren de bedrijfsvoering niet. Voor de leefomgevingsaspecten (luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid wegverkeer) gelden bij een bedrijfswoning en een burgerwoning dezelfde eisen. Voor het bestemmingsplan Liewegje en de milieuvergunningen zijn reeds de nodige onderzoeken gedaan. Het feitelijke gebruik van de woningen is niet gewijzigd. Uit het oogpunt van milieuzonering en een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging.

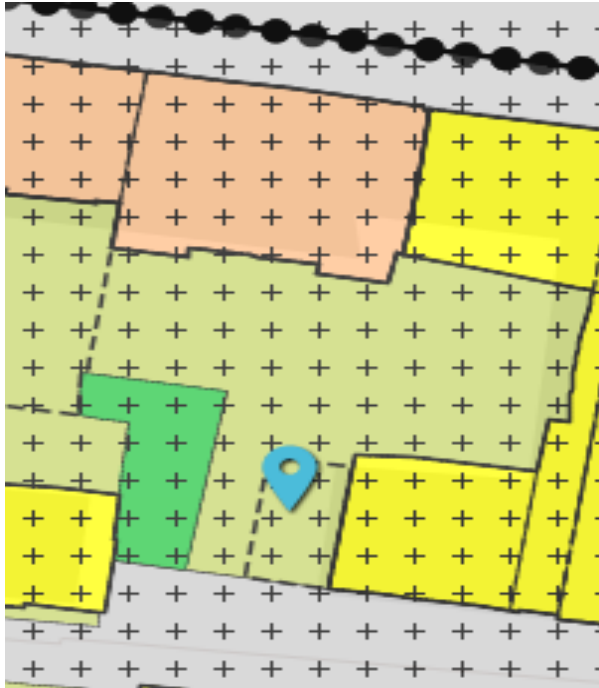
Bestemmingsplan Bosch en Vaart



In de uitspraak met kenmerk 201305866/1/R1 heeft de Raad van State de bouwregels van bestemming Tuin-2 in het gehele plangebied van het bestemmingsplan Bosch en Vaart vernietigd.

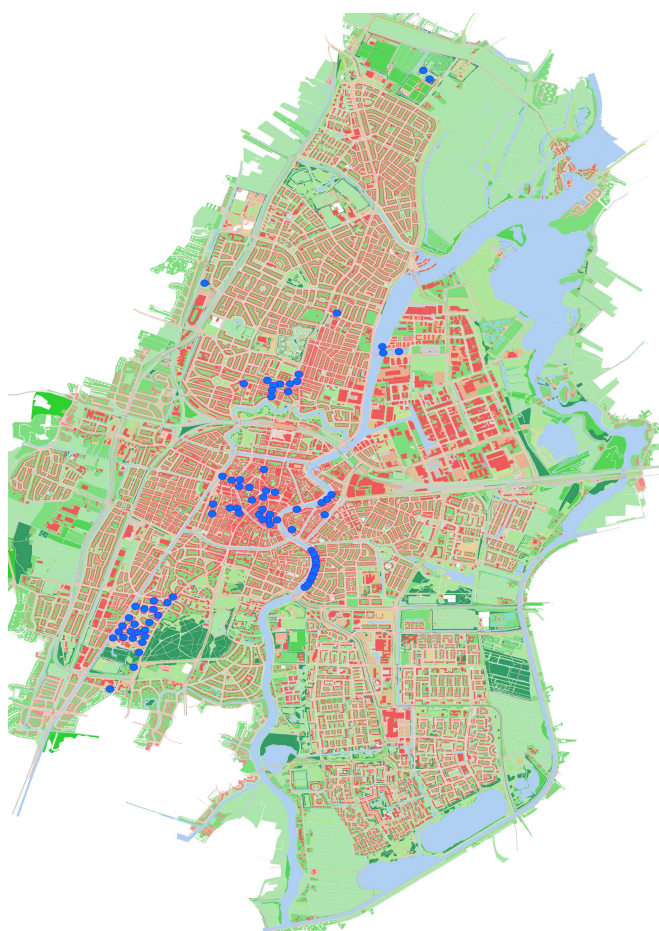
In het reparatieplan zijn voor de Tuin 2-bestemming nieuwe bouwvoorschriften opgenomen. Bosch en Vaart maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht Haarlem Zuidwest. De bouwvoorschriften van het reparatieplan dragen bij aan het behoud van dit stadsgezicht.

Nieuwe Gracht 39



Het perceel Nieuwe Gracht 39 had in het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad de bestemming Kantoor-Woondoeleinden. Het perceel mocht binnen het bouwvlak volledig worden bebouwd. In het huidige bestemmingsplan Oude Stad heeft het onbebouwde deel van het bouwvlak per vergissing de bestemming Tuin-2 gekregen met de nadere aanduiding 'parkeerterrein'. In het reparatieplan zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden weer hersteld.

Hoofdstuk 2 INLEIDING



Afbeelding: overzicht locaties Reparatieplan A.

2.1 Bestemmingsplan

Het Reparatieplan A Haarlem 2019 bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. De regels van het reparatieplan geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting is de onderbouwing van regels en verbeelding. De toelichting gaat in op onderwerpen die van belang zijn voor het reparatieplan.

Haarlem brengt twee bestemmingsplannen in procedure, te weten: Reparatieplan A en Reparatieplan B. Plan A bevat reparaties op perceelsniveau. Plan B bevat bepalingen die betrekking hebben op gebiedsniveau.

2.2 Begrenzing van het plangebied

Reparatieplan A heeft betrekking op verschillende percelen binnen de gemeentegrenzen. In paragraaf 1.5 staat een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen voor de betreffende percelen. Hoofdstuk 2 gaat nader in op de wijzigingen die zijn aangebracht.

2.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

In een aantal bestemmingsplannen zijn onvolkomenheden geconstateerd. Ook zijn uitspraken van de Raad van State van invloed geweest op sommige bestemmingen en voorschriften. In hoofdstuk 2 volgt een nadere uitleg per wijziging. Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ieder perceel beschikt over een correcte bestemming en bijbehorende regels. Met de transitie naar de Omgevingswet en het Digitale Stelsel Omgevingswet is het ook belangrijk te beschikken over een actueel planologisch toetsingskader. Dit versoepelt namelijk de overgang naar het nieuwe stelsel.

2.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het Reparatieplan A Haarlem 2019 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.

2.5 Geldende planologische regelingen

Het reparatieplan heeft betrekking op delen van het grondgebied van Haarlem. het vervangt daarmee verschillende regelingen in de geldende bestemmingsplannen. In onderstaande tabel staat een overzicht van de bestemmingsplannen die deels worden gewijzigd door het reparatieplan.

Bestemmingsplan	Identificatienummer
Oude Stad	NL.IMRO.0392.BP1080005-0004
Kleverpark/Frans Hals	NL.IMRO.0392.BP6120006-va01
Bosch en Vaart	NL.IMRO.0392.BP4080004-0004
Burgwal	NL.IMRO.0392.BP1080002-0003
Liewegje	NL.IMRO.0392000030801
De Krim	NL.IMRO.0392.BP6080001-0004
Indische Buurt Zuid	NL.IMRO.0392000050802
Van der Aart	NL.IMRO.0392BP7120003
Vijfhoek/Heilige Landen - De Kamp	NL.IMRO.0392.BP1120007-va01
Bedrijventerrein Waarderpolder	NL.IMRO.0392000030802
Zomerzone Zuid	NL.IMRO.0392000030803

2.6 Bestemmingsplanprocedure

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

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 ambtshalve 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.

2.7 Leeswijzer plantoelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op de locaties van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid. Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels, milieuzoneringslijst, verbeelding en de regeling voor bebouwing toe. Hoofdstuk 6 beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe. Bij de toelichting hoort een bijlage. Daarmee sluit de toelichting af.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Vanwege de ondergeschikte wijzigingen is een beschrijving van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid achterwege gelaten. De wijzigingen zijn niet in strijd met het beleid.

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 wijziging.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden vermindert voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie - kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

4.1 Bedrijven en 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 in de uitbreiding of wijziging van bestaande bedrijven. Milieuzonering komt in het reparatieplan dan ook niet verder aan de orde.

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 vormt 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. 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 reparatieplan biedt geen bouwmogelijkheden waarbij het aspect geluid een rol speelt. Een akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan is niet nodig.

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 onvolkomheden. 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 Archeologie vastgesteld. Het reparatieplan brengt geen wijzigingen in het beleid en het facetbestemmingsplan aan.

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 ziet toe op het behoud van de kwaliteiten van de beschermende stadsgezichten Haarlem Zuidwest en Haarlem Noord. Voor het bestemmingsplan Bosch en Vaart, dat binnen Haarlem Zuidwest valt, bevat het reparatieplan nieuwe bouwvoorschriften voor de bestemming Tuin-2. In Haarlem Noord zijn er straten waar woningen een hogere goot- en bouwhoogte mogen hebben dan feitelijk het geval is. De straten vallen binnen het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals. Het reparatieplan herstelt deze fout, zodat de feitelijke goot- en bouwhoogte ook de toegestane hoogten zijn.

Monumenten

De gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding weergegeven als orde 1. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Erfgoedwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van deze gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

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 reparatieplan zijn voorschriften opgenomen over parkeernormen. Deze voorschriften verklaren de Beleidsregels Parkeernormen Haarlem 2015 van toepassing. De beleidregels bevatten de parkeernormen die Haarlem hanteert. De voorschriften van het reparatieplan zijn gelijklopend aan de voorschriften van het parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018.

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.

Het reparatieplan herstelt in hoofdzaak slechts onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden met vaststelling van het reparatieplan.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

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

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 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. Alle

bestemmingsplannen moeten voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit geldt 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 Bestemmingen

Artikel 3 Centrum - 1 en Artikel 4 Centrum - 2

De bestemming 'Centrum' wordt alleen gebruikt als sprake is van een dorps- of stadskern in planologische/stedebouwkundige zin. Het betreft onder meer het gebied binnen de Haarlemse binnenstad waar de winkels zijn geconcentreerd. Binnen de bestemming 'Centrum' wordt onderscheid gemaakt in Centrum - 1 (C1) en Centrum - 2 (C2).

C1 (hoofdwinkelstraten in kernwinkelgebied):

De Centrum-1 bestemming is voorbehouden aan de hoofdwinkelstraten binnen het kernwinkelgebied van Haarlem, de zogenaamde A-locaties. Op de begane grond is sprake van een aaneengesloten front van winkels en andere publieksgerichte functies. Tot dit laatste worden gerekend kantoren of ambachtelijke, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening die naar aard,

verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving vergelijkbaar zijn met reguliere detailhandel. Gedacht kan worden aan reis- en uitzendbureau's, apotheken, sleutelmakers, bankkantoren. Naast deze winkels en andere publiekaantrekkende functies, is ook een hotel of met een afwijkingsbevoegdheid winkelondersteunende daghoreca (horeca 1) mogelijk. De woonfunctie komt op de begane grond niet voor. Voor een kelder geldt dat gebruik is toegestaan zoals op de begane grond.

Daarnaast is de begane grondfunctie ook op de verdieping toegestaan als dit op de verbeelding is aangegeven. Met het oog op versterking van de winkelfunctie wordt via een ontheffingsmogelijkheid eventuele uitbreiding van de winkelfunctie naar bovenliggende verdiepingen mogelijk gemaakt. Verder zijn de bovenverdiepingen bestemd voor wonen. Met het oog op de bevordering van "slapen boven winkels" wordt de short stayfunctie toegestaan.

Op de verdiepingen is horeca toegestaan indien de regels en de verbeelding dit aangeven. Reeds bestaande horecavoorzieningen worden gerespecteerd. Museum De Hallen wordt volledig mogelijk gemaakt door de aanduiding museum (mu) op te nemen op de verbeelding en het adres De Grote Houtstraat 1B te vermelden in bijlage 2 van de regels.

C2 (aanloopstraten in kernwinkelgebied):

De straten die wel behoren tot het kernwinkelgebied, maar meer als aanloop fungeren naar de hoofdwinkelstraten, hebben de bestemming Centrum-2 gekregen. Deze straten zijn ook van belang voor het beleven van het kernwinkelgebied en dienen hun winkel of uitgaanskarakter te behouden. In de Centrum-2 bestemming zijn op de begane grond dezelfde functies toegestaan als onder Centrum-1. In tegenstelling tot bij Centrum-1 komt op de begane grond de woonfunctie wel in beperkt mate voor. Het betreft hier bestaande woningen die binnen deze bestemming worden gerespecteerd. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding opgenomen "wonen op begane grond toegestaan". Ook de bestaande horecavoorzieningen zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd.

De overige verdiepingen zijn voor wonen en de short stayfunctie bestemd. Dit is in het kader van het beleid 'Wonen boven winkels' of "Slapen boven winkels" gedaan. Bestaande centrumfuncties worden gerespecteerd door middel van een aanduiding die het mogelijk maakt dat de begane grond functies ook op de overige bouwlagen zijn toegestaan.

Horecatypen

In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen 'Centrum' op de verbeelding een aantal gebouwen aangeduid als horeca. De volgende typen horeca worden in het plangebied onderscheiden:

Horeca 1

Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken zoals lunchroom, ijssalon, koffiebar,

tearoom en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. De openingstijden van deze horecabedrijven (aanvullende daghoreca) zijn meestal gerelateerd aan de winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben. De locatie van de horecabedrijven is gerelateerd aan detailhandel en het overgrote deel van het beoogde publiek is er al want dat komt voor andere (detailhandels)functies waardoor er (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking is. Bepalend is de relatie met de winkeltijden en de andere functies.

Horeca 2

Horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur.

Horeca 3

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

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. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaantrekking (af en aanrijden van taxi's en/of bussen), gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaantrekking, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken ook door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.

Horeca 5

Horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals discotheken en bar-dancings onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaantrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafe's, grotere bezoekersaantallen en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcohol in combinatie met afwijkende openingstijden.

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

Artikel 5 Gemengd - 1 en artikel 6 Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Het reparatieplan maakt onderscheid in de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' is enige vorm van dienstverlening mogelijk. Er zijn twee soorten dienstverlening, namelijk publieksgerichte dienstverlening en niet-publieksgerichte dienstverlening.

Publieksgerichte dienstverlening bestaat uit diverse soorten dienstverlening. Ten eerste gaat het om zakelijke dienstverlening waarbij er sprake is van fysiek contact met de klant. Ten tweede consumentverzorgende dienstverlening zoals een kapper. Ten derde horen openbare dienstverlening en overheidsinstanties gericht op het publiek tot publieksgerichte dienstverlening. Tot slot hoort ook (para)medische dienstverlening tot publieksgerichte dienstverlening. Een medische dienstverlener kan een huisarts zijn en een paramedische dienstverlener bijvoorbeeld een logopedist of een fysiotherapeut. Onder niet-publieksgerichte dienstverlening vallen alle vormen van zakelijke dienstverlening waarbij er geen sprake is van fysiek contact met de klant ter plaatse.

Gemengd-1

Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond en waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeersaantrekkende werking en hinder zijn toegestaan. Denk hierbij aan publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening, ateliers en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden. In het centrum is de functie dienstverlening op gronden met de bestemming Gemengd - 1 niet toegestaan. Dit is conform de huidige situatie.

Gemengd-2

Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden. Via een afwijkingsbevoegdheid kan in deze bestemming horeca categorie 1 worden toegestaan.

Artikel 7 Gemengd - 4

Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan zoals

kantoor, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Detailhandel en bedrijven zijn niet toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

Artikel 8 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gehanteerd voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden voor onderwijs, openbaar bestuur, zorg- en welzijn, religie of maatschappelijke opvang.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn alleen de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan zoals kinderdagverblijf, asielzoekerscentrum, verslaafdenzorg, begraafplaatsen, dierenasiel, justitiële inrichtingen, ziekenhuizen. Van deze activiteiten komen alleen de begraafplaats aan de Vergiederweg 271 en de Veronicaschool aan de Antonieweg 28 voor in het plangebied.

Artikel 9 Tuin - 1 en artikel 10 Tuin - 2

Tuin-1

De op de verbeelding voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn alleen erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan vooral bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

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

Tuin-2

De op de verbeelding voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt vooral voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin - 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². De hoogte van de aan- en uitbouwen mogen tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. Legale bebouwing die hoger is

dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen, tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen. Het is niet toegestaan om een dakterras te gebruiken voor horeca tenzij dit op de verbeelding is aangeduid. Horeca op een dakterras is namelijk ongewenst in verband met mogelijke overlast op de directe omgeving, onder andere door de intensiteit van het gebruik bij een gebruikelijke bedrijfsvoering.

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

Artikel 11 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, verkeer over water, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behalve waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven. Woonschepen zijn uitsluitend toegestaan op ligplaatsen waar deze specifiek op de verbeelding zijn aangeduid.

Er zijn diverse locaties in Haarlem waar woonschepen liggen. De maatvoering van een aantal woonschepen is niet geregeld in bestemmingsplannen, maar in de Verordening 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 bouwregels voor woonschepen voortaan alleen in een bestemmingsplan mag worden geregeld. Het reparatieplan regelt de maatvoering voor de ligplaatsen die niet is vastgelegd in andere bestemmingsplannen.

Voor het oprichten van een steiger is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 12 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de bestemming Wonen toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Verder is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

Een aantal panden in het beschermd stadsgezicht Haarlem Noord mag in afwijking van de feitelijke situatie een hogere goot- en bouwhoogte hebben. Het

bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals is van toepassing. Voor het behouden van de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht is het belangrijk het huidige straat- en bebouwingsbeeld te handhaven. Dit houdt in dat de toegestane goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan niet wenselijk is. Op 19 juli 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om meerdere panden tijdelijk te beschermen tegen aanvragen om een omgevingsvergunning die op gespannen voet staan met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. In het reparatieplan wordt de bestaande goot- en bouwhoogtes opgenomen. Hiermee blijven de ruimtelijke kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht behouden.

5.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Algemeen

Het reparatieplan herstelt onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen. Op een aantal percelen is de dubbelbestemmingen Archeologie en/of Beschermd Stadsgezicht van toepassing. Daarnaast zijn meerdere panden een rijks- of gemeentelijk monument dan wel anderszins waardevol. In de betreffende bestemmingsplannen is een samenhangende motivering gegeven voor de dubbelbestemmingen en monumenten. Het reparatieplan kan niet volledig in deze motivering voorzien. Dit plan heeft namelijk betrekking op verschillende gebieden en het repareert slechts onderdelen van andere bestemmingsplannen. De motivering van deze andere bestemmingsplannen is dan ook onverkort van toepassing. In onderstaande tabel staat een overzicht van de bestemmingsplannen waar het om gaat:

Bestemmingsplan	Identificatienummer
Oude Stad	NL.IMRO.0392.BP1080005-0004
Kleverpark/Frans Hals	NL.IMRO.0392.BP6120006-va01
Bosch en Vaart	NL.IMRO.0392.BP4080004-0004
Burgwal	NL.IMRO.0392.BP1080002-0003
Liewegje	NL.IMRO.0392000030801
De Krim	NL.IMRO.0392.BP6080001-0004
Indische Buurt Zuid	NL.IMRO.0392000050802
Van der Aart	NL.IMRO.0392BP7120003
Vijfhoek/Heiliglanden - De Kamp	NL.IMRO.0392.BP1120007-va01

Artikel 13 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 de categorieën 1b, 3, 4, 5 en 6 voor.

Categorie 1B

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een zeer hoge

archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit geldt ongeacht de oppervlakte van het te roeren gebied. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1B' toegekend.

Categorie 3

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend.

Categorie 4

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

Categorie 5

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een zeer lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 10.000 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toegekend.

Categorie 6

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een zeer lage archeologische verwachting. Voor deze categorie gelden er geen bijzondere regels voor archeologie. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' toegekend.

Er is in deze dubbelbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te verwijderen als archeologische bevindingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is in een aantal gevallen van toepassing. Deze dubbelbestemming valt samen met de begrenzing van het formele aanwijzingsbesluit van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen. De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bestemmingen

vastgelegd.

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

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) moeten specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand behouden blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- Bij bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid als "orde 3" dient de schaal binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie identieke gebouwen.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De in het gebied voorkomende regionale waterkering(en) en bijbehorende voorzieningen vallen onder deze bestemming. Hierbij dient de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland in acht te worden genomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de regionale waterkering(en) binnen het plangebied. Uitsluitend 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' voor de regionale waterkering zijn toegestaan. Om te kunnen bouwen overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemmingen is een omgevingsvergunning vereist.

5.2.2.3 Nadere eisen

Het kan voorkomen dat een bouwaanvraag voldoet aan de voorschriften, maar dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan:

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

Met het middel 'nadere eisen' heeft het bevoegd gezag een instrument in handen om zorg te dragen voor een verantwoorde inpassing van het bouwplan in het straatbeeld.

5.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

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

Afwijken binnen 'Waarde-Archeologie'

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bevat de bevoegdheid om af te wijken van bepaalde bouwregels. Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het overleggen van een waardestellend archeologisch rapport, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels. Deze vergunning wordt verleend als aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn, of als aangetoond is dat die niet verstoord zullen worden.

Criteria bij afwijken van bouwregels

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

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden of tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- behoud of versterken van de aanwezige trends.

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

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

De verkeerssituatie ter plaatse

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid,

toe- of afname van parkeren en de doorstroming.

De privacy en bezonning van de omwonenden

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden of tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding en de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naarmate de invloed van het gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden.

De cultuurhistorische waarden

Voor de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden of versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek, naar het oordeel van de gemeentelijk architectuurhistoricus, of 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;
- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw;
- de bouwhistorische waarderingskaart.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

Afwijkingen binnen 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'

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

- Wijziging gevelindeling: wanneer is sprake van herstel of verbetering. Onder herstel wordt verstaan: het herstel van de gevelindeling, zoals deze was bij de oorspronkelijke bouw. Van verbetering is sprake als bij panden, vooral winkels en kantoren, waar de begane grond (plint) zich in de loop der tijd heeft getransformeerd zonder zich rekenschap te geven van de bovenliggende gevel de eenheid tussen plint en bovengevel wordt teruggebracht. Ook is sprake van verbetering als bij een in de loop der tijd afgesloten gevel, de blinde gevel wordt opgeheven. Daarnaast zijn de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.

- Afwijkende kap of dakvorm: herstel of verbetering volgens de Nota Dak. Een schilddak (schuine zijden aan alle kanten) of een plat dak met afgeschuind dakschild zijn standaard toegestaan. Afwijkingen daarvan zijn mogelijk bij herstel of verbetering. Iemand die bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap wil realiseren of vervangen, kan dat niet via de direct toegestane bouwregels waarin alleen een schilddak of plat dak met afgeschuind dakschild is toegestaan. Hiervoor is een extra afweging noodzakelijk. Hierbij wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Dak.

Onder herstel van de kapvorm wordt verstaan: het realiseren van een kap of dakvorm zoals deze was bij de oorspronkelijke bouw.

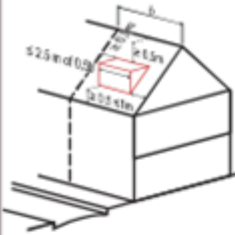
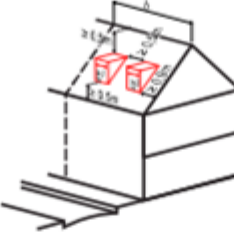
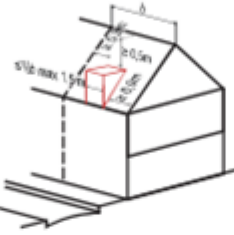
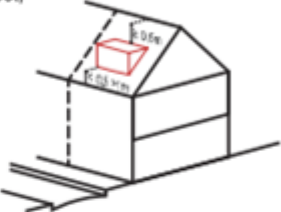
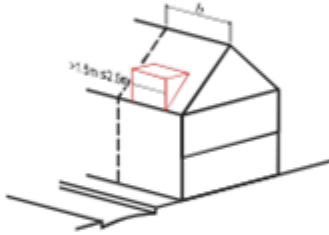
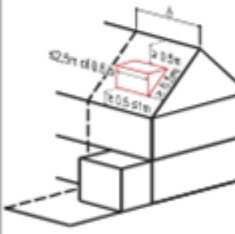
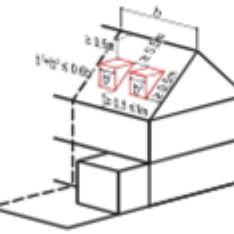
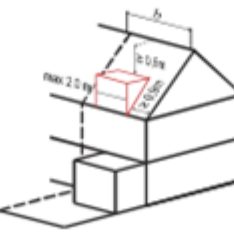
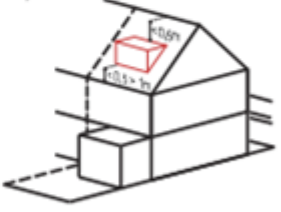
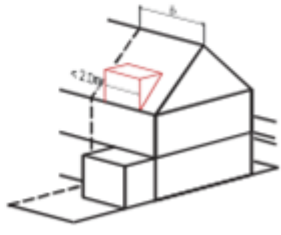
Van verbetering is sprake als voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden: de bezonnings situatie verslechtert niet onevenredig, installaties en leidingen worden weggewerkt, bouwwerk en kap vormen een eenheid en de kap voldoet aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit / Nota Dak.

- Dakkapellen: passend in (aanwezige) trend / Nota Dak
Dakkapellen moeten voldoen aan de eisen uit de Nota Dak. Afwijkingen zijn toegestaan als er sprake is van vervanging van dakkapellen die behoren bij de oorspronkelijke bouw of wanneer ze aansluiten op een bestaande trend. Daarnaast zijn afwijkingen mogelijk bij enkele specifieke bouwkundige situaties, zoals een afwijkende vloerhoogte ten opzichte van de goot of vanuit het karakter van de kap, die om een afwijkende dakkapel vragen.
- Dakterras op hoofdbebouwing: dubbelgebruik / Nota Dak
De Nota Dak heeft als uitgangspunt dubbelgebruik van elk plat dak. Afwijking is onder voorwaarden mogelijk op hoofdbebouwing. Dat hangt samen met terughoudendheid in de beïnvloeding van het straatbeeld en de privacy van omwonenden.
- Samenvoegen van gebouwen: vanwege cultuurhistorische belangen is het samenvoegen van panden ongewenst. Uit oogpunt van de stedelijke dynamiek is verandering van parcellering en pandindeling van alle tijden. Daarom kan onder voorwaarden aan het samenvoegen van panden worden meegewerkt. Doel is de invloed op de gevelindeling, de parcellering en het straatbeeld beperkt te houden.

Tabellen

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de bouwmogelijkheden met afwijkingsmogelijkheden.

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Kapverplichting	Langskappen		
			<i>Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.</i>
Dakterrassen	Dwarskappen		
			<i>Het historisch daklandschap kenmerkt zich door veelvormigheid. Dakvormen mogen afwijken mits de aanpassing een verbetering of herstel van het historisch daklandschap betreft.</i>
Dakopbouw	Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3 	-	vergroten dakterras Let op! voor plaatsen hekwerk op de erfgrans is toestemming van de bureu nodig anders een afstand van 2 m bewaren
			dakterras op de hoofdbeouwing
			ontheffing geldt alleen voor orde 3 bebouwing

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

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 16 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 bouw mogelijkheden 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 17 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels voor het bouwen van onder andere gebouwen, dakopbouwen en aan- en uitbouwen gedetailleerd vastgelegd. Een groot aantal percelen ligt binnen het beschermd stadsgezicht en zijn daarnaast archeologisch gezien van waarde. Voor deze percelen zijn de bouwregels van artikel 14 en 15 ook van toepassing.

Er zijn algemene bouwregels opgenomen voor het bouwvlak, de voorgevelrooilijn en de gevelindeling voor orde-1 en orde-2 panden. Op basis van de bouwregels voor gebouwen geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde-1' en 'specifieke bouwaanduiding orde-2' de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dient te blijven. Deze regel geldt niet indien gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend.

Voor ordepanden geldt een strenger welstandsregime. Voor monumenten geldt daarbij dat voor aanpassingen aan, ontsieringen van of het in gevaar brengen van een monument een omgevingsvergunning is vereist. Zo kan er, ondanks het aanpassen van de gevel, toch enige invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van het pand worden uitgeoefend. Gelet hierop zal naar verwachting het risico op grootschalige inbreuk op de cultuurhistorische waarden gering zijn.

Voor ordepanden geldt eveneens dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde-1' en 'specifieke bouwaanduiding orde-2' de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd dient te blijven. Op deze regel wordt een uitzondering gemaakt indien gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Of bij ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen. Voor monumenten geldt daarbij dat voor aanpassingen aan, ontsieringen van of het in gevaar brengen van een monument een omgevingsvergunning is vereist. Verder bevat dit artikel met name bepalingen over hoogtes, bebouwingspercentages en dakopbouwen.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven een opsomming van activiteiten die in strijd zijn met de bestemmingen van de gronden en de bouwwerken.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzings. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, bij 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.

Artikel 20 Overige regels

Dit artikel legt een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in dit bestemmingsplan, maar in gemeentelijke beleidsregels. Die beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Lid 20.1.3 geeft ook aan wat als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

Tot slot bepaalt lid 20.1.4 dat er afgeweken kan worden onder de voorwaarden zoals die zijn genoemd in de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. Ook hiervoor geldt dat uitgegaan dient te worden van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De gemeentelijke beleidsregels zijn overigens ook vastgelegd in het Parapluplan Parkeernormen

Haarlem 2018.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 21 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 22 Slotregel

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

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats aan de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties

moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de zoneringslijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn alleen toegestaan waar dat is aangeduid op de verbeelding.

Bijlage 2 bij de regels Begane grondfuncties toegestaan op de verdiepingen

In een aantal gevallen verwijst de regels naar bijlage 2. Op de adressen die in bijlage 2 staan zijn de begane grondfuncties ook toegestaan op de verdiepingen. Dit is conform het huidige gebruik van de betreffende percelen.

5.3 Hoofdopzet verbeelding

5.3.1 Inventarisatie plangebied

Het reparatieplan herstelt een aantal onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen. Alleen deze aspecten zijn geïnventariseerd. Dit is gebeurd door middel van:

- locatiebezoeken om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- een analyse van de luchtfoto's uit 2015 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn, Google Earth en Google Streetview;
- raadpleging van het gemeentelijke bouwarchief.

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 bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

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

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan vaak 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 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.

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

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.

Een voorbeeld van een bouwaanduiding is: 'onderdoorgang'. Als een bepaalde bouwaanduiding niet voorkomt in de SVBP is het mogelijk de volgende zinsnede toe te passen: 'specifieke bouwaanduiding - [omschrijving specifieke bouwaanduiding]'. Dit leidt dan bijvoorbeeld tot de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw'. De in Haarlem meest gebruikte specifieke bouwaanduiding hangt samen met het beschermd stadsgezicht en de daarbij toegepaste 'ordes'. Dit zijn: 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (voor monumenten), 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (voor beeldbepalende panden ouder dan 50 jaar) en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' (voor niet-beeldbepalende panden ouder dan 50 jaar).

4. Maatvoeringsaanduidingen

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

In situaties waarbij siergevels dieper zijn dan 2,5 meter wordt dit op de verbeelding aangegeven met twee maatvoeringsaanduidingen met verschillende hoogtes in één bestemming. Als de diepte minder bedraagt dan 2,5 meter wordt dit ondervangen in de 'Wijze van meten' onder de inleidende regels.

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

- te handhaven goot-/bouwhoogte (orde 1, 2)
- een maximum goot-/bouwhoogte (bijgebouwen hoger dan 3 meter)
- minimum of maximum goothoogte (orde 3 en nieuwbouw)
- minimum of maximum goot- en bouwhoogte (orde 3 en nieuwbouw)

De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

Te handhaven goothoogte

Voor panden die op de verbeelding zijn aangegeven als orde 1 en 2 wordt de aanduiding goothoogte opgenomen. In de regels staat omschreven dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m.

Te handhaven bouwhoogte

In enkele gevallen is een orde 1 of 2 pand plat afgedekt en al zo hoog dat een kap niet meer kan worden toegestaan. In die gevallen wordt het bouwvlak voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'bouwhoogte (m)'. In de regels staat omschreven dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m.

Maximum bouwhoogte

De aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' wordt gebruikt in de tuinbestemmingen wanneer de maximum hoogte van 3 meter wordt overschreden. De daadwerkelijke bouwhoogte is opgenomen.

Minimum en maximum goothoogte

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

Minimum en maximum bouw- en goothoogte

Net als bij de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' wordt deze aanduiding alleen gebruikt bij orde 3 bebouwing. Deze aanduiding wordt gebruikt bij bebouwing met een hoofdzakelijk platte afdekking. Afdekken met een kap wordt op deze manier ook mogelijk gemaakt.

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

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven.

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 aanpassen van de goot- en bouwhoogte in de Frans Hals Buurt 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 bestemmingsplan plannaan 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

Reparatieplan A herstelt onvolkomenheden in de andere bestemmingsplannen. Voor het plan is dan ook geen vooroverleg gevoerd met de overheidsinstanties. Wel zijn zij op de hoogte gesteld van het reparatieplan voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken, van 29 maart tot en met 9 mei 2019, is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpplan. In bijlage 1 'Wijzigingsoverzicht' van de toelichting is 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 Wijzigingsoverzicht



Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Reparatieplan A

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan A heeft ter inzage gelegen van 28 maart tot en met 9 mei.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

Cd	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats	E-mail
A.	C. Raiola (vertegenwoordigd door Blenheim Advocaten)				Haarlem	

1. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

A.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De museumfunctie op de verdieping van de Grote Houtstraat 1A en 1B moet planologisch worden uitgesloten. In bouwkundige zin is het gebouw niet berekend op deze functie. Het leidt tot aantasting van het rijksmonument wat in strijd is met de Monumentenwet. Ook voldoet de verdiepingsvloer niet aan het Bouwbesluit 2012.	Allereerst wordt er op gewezen dat voor de vaststelling van het reparatieplan niet van belang is of ter plaatse van de verdieping van de Grote Houtstraat 1A en 1B wordt voldaan aan de eisen van de Erfgoedwet (Monumentenwet oud) en het Bouwbesluit. Het argument mist namelijk ruimtelijke relevantie en is niet van belang voor de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het Bouwbesluit en de Erfgoedwet betreffen afzonderlijke (wettelijke) kaders, waarin eisen worden gesteld die op zichzelf gelding hebben. Het is ook in dat licht dat de Afdeling van oordeel is dat in het bestemmingsplan niet zonder meer voorschriften mogen worden opgenomen die al zijn voorzien in de Monumentenwet (oud) of in het	-	-	-

		Bouwbesluit. Zie in dit kader bijvoorbeeld AbRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:167, r.o. 3.6 (betreffende de oude Monumentenwet). Overigens geldt dat voor een klein deel van de vloer op de verdieping van de Grote Houtstraat 1A en 1B een door de gemeente opgelegde gebruiksbeperking geldt, waardoor geen sprake is van een aantasting van het rijksmonument of een in het licht van het Bouwbesluit onaanvaardbare feitelijke belasting van de vloer.			
2.	De gemeente doet niets om de veiligheid van de bezoekers te garanderen. Dit terwijl de vloer in constructieve zin moet worden afgekeurd. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1. Overigens is van belang op te merken dat de veiligheid van bezoekers niet in het geding is. Zoals gezegd geldt voor een deel van de vloer een gebruiksbeperking, welke wordt gehandhaafd door de gemeente. Er zijn bovendien concrete afspraken gemaakt die zien op het toezicht op de naleving van de opgelegde gebruiksbeperking.			
3.	De financiële uitvoerbaarheid van het Reparatieplan A is onvoldoende aangetoond. Een bestemmingsplan moet binnen de planperiode (financieel) uitvoerbaar zijn. De gemeente stelt geen extra financiële middelen ter beschikking om het museum te renoveren.	In het reparatieplan is zoals vereist op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid ervan. Verder wordt verwezen naar de reactie onder 1. Nu het herstel en de verzwarende van de vloer op de verdieping van de Grote Houtstraat 1A en 1B enkel ziet op de naleving van de voorschriften van het Bouwbesluit en verder niet ruimtelijk relevant is, is de financiering van het herstel en de verzwarende niet van betekenis voor de vaststelling van de uitvoerbaarheid van het reparatieplan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de gemeente budget heeft gereserveerd om de vloer van de verdieping van de Grote Houtstraat 1A en 1B te herstellen en verzwaren.	-	-	-
4.	Gezien voorgaande argumenten moet via het overgangsrecht het museum worden wegbestemd.	Zie beantwoording bij nummers 1,2 en 3.	-	-	-
5.	In het huidige bestemmingsplan heeft de begane	Het betreft hier inderdaad een omissie die reeds is	-	De	-

	grond en de kelder van de Grote Houtstraat 1A de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. In het ontwerp reparatieplan is dit niet opgenomen. De indiener van de zienswijze gaat ervan uit dat dit wordt hersteld.	hersteld in het bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.		aanduiding horeca t/m categorie 2 is opgenomen.	
--	--	--	--	---	--

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1	Hoofdstuk 2.2 De Locaties: Grote Houtstraat 1A en 1B, Grote Markt 16A	Met het huisnummerbesluit zijn de verdiepingen Grote Houtstraat 1A en 1B overgegaan in Grote Markt 16 in plaats van 16A. Dit is aangepast in de toelichting en de bijlage bij de regels.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig 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 antenne-installatie:

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

1.8 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.

1.9 archeologisch onderzoek:

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

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

- 1.20 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
stads- of dorpsgezicht dat door het daartoe bevoegde gezag, ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.
- 1.21 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 rechteens bestaat of rechteens mag bestaan.
- 1.22 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.23 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.24 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.25 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.
- 1.26 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.27 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.28 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.29 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.30 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.31 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.32 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.33 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.34 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.
- 1.35 creativiteitscentrum:**
een instelling waar cursussen gegeven en/of activiteiten georganiseerd worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming.
- 1.36 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.37 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.38 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.39 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.40 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.41 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.42 dienstverlening:

het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.

1.43 ensemble:

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

1.44 evenement:

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

1.45 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.

1.46 gebouw:

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

1.47 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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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, snackbar en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.51 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.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 horecaschip:

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

1.55 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.56 jachthaven:

lig- en bergplaats van pleziervaartuigen.

1.57 jachtwerf:

lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen waar tevens de mogelijkheid is voor het bouwen en herstellen van deze vaartuigen.

1.58 kamerverhuurbedrijf:

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

1.59 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.

1.60 kantoor:

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

- 1.61 kap:**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.62 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.
- 1.63 kiosk:**
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.64 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.65 lessenaarsdak:**
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.66 ligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.67 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.68 niet-publieksgerichte dienstverlening:**
het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.
- 1.69 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.70 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.71 onderdoorgang/overbouw:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.72 orde 1 bouwwerken:

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

1.73 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.

1.74 orde 3 bouwwerken:

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

1.75 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.

1.76 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.

1.77 perifere detailhandel:

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

1.78 plan:

het bestemmingsplan Reparatieplan A Haarlem 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP0120002-va01 van de gemeente Haarlem.

1.79 plat dak:

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

1.80 publieksgerichte dienstverlening:

het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.

- 1.81 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.82 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.83 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.84 shortstay:**
het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).
- 1.85 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.86 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.
- 1.87 trend:**
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).
- 1.88 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.89 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.90 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

1.91 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.92 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.93 waterberging:

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.94 wellness:

een activiteit gericht op het ervaren en beleven van lichamelijke en geestelijke ontspanning en gezondheid.

1.95 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.96 woning:

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

1.97 woonschip:

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

1.98 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.99 woonwagenstandplaats:

een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.100 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 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.1.1 Begane grond/kelder

- a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- b. kantoor met loketfunctie;
- c. dienstverlening met loketfunctie;
- d. tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1';
- e. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- f. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. horeca 4;
- h. tevens museum ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

3.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. de functies genoemd in lid 3.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 'Begane grondfuncties toegestaan op de verdiepingen' van de regels;
- c. horeca 4;
- d. shortstay.

3.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie, artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht en artikel 17 Algemene bouwregels.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

3.4 afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 3.1.1 en horeca 1 toestaan;
 - b. het bepaalde in lid 3.1.2 onder b en toestaan dat de functies op de begane grond worden voortgezet op de overige verdiepingen bij adressen die niet zijn genoemd in bijlage 'Begane grondfuncties toegestaan op de verdiepingen' van de regels.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
 - b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond/kelder

- a. detailhandel met daaraan verbonden horeca met niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- b. kantoor met loketfunctie;
- c. dienstverlening met loketfunctie;
- d. tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1';
- e. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- f. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. tevens horeca 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
- h. horeca 4;
- i. tevens wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- j. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. de functies genoemd in lid 4.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 'Begane grondfuncties toegestaan op de verdiepingen' van de regels;
- c. shortstay.

4.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie, artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht en artikel 17 Algemene bouwregels.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

4.4 afwijken van de gebruiksregels

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

bepaalde in lid 4.1.1 en horeca 1 toestaan.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
 - b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor zonder loket, praktijkruimte, atelier en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de Zoneringslijst;
- c. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.
- d. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- e. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- f. tevens horeca 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 4';
- g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. de functies genoemd in lid 5.1.1 zijn uitsluitend toegestaan bij de adressen genoemd in bijlage 2 'Begane grondfuncties toegestaan op de verdiepingen' van de regels.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie, artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht en artikel 17 Algemene bouwregels.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter, waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed&breakfast of gastouderopvang;
- b. dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier en bedrijven tot en met categorie B van de Zoneringslijst;
- c. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- d. tevens horeca 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1';
- e. tevens horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- f. tevens horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in artikel 8 Maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Overige verdiepingen

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

6.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie, artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht en artikel 17 Algemene bouwregels.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter, waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

6.4 afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.2 ten behoeve van horeca 1 .
- 2. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1 onder b, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de

zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
 - b. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. niet-publieksgerichte en publieksgerichte dienstverlening;
- c. atelier;
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.1.2 Overige verdiepingen

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

7.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie, artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht en artikel 17 Algemene bouwregels.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten uit de categorieën 1 en 2, ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20 % van het bruto vloeroppervlak,
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- d. een basisschool en peuterspeelzaalwerk ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' op de verbeelding;
- e. buitenschoolse opvang ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' op de verbeelding, voor zover niet gevestigd in het hoofdgebouw;
- f. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' op de verbeelding;
- g. een crematorium, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' op de verbeelding;
- h. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, wegen en paden, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, warmte-koude opslag en warmte-koude transport.

8.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie, artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht en artikel 17 Algemene bouwregels.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 9 Tuin - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals o.a. voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Erfafscheiding

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen voorzover deze gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn. Achter de voorgevelrooilijn mogen afscheidingen een hoogte hebben van 2 meter;

fietsenberging

- b. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal een derde van de breedte van die voorgevel beslaan.

Erkers

- c. bestaande erkers zijn toegestaan.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de cultuurhistorische waarden;

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 10 Tuin - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren op bebouwde gronden;
- c. alsmede parkeren ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein';
- d. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin-2' mogen, met inachtneming van artikel 13 Waarde - Archeologie, bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

10.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

10.2.2 Gebouwen

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

10.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van speeltoestellen en pergola's mag niet dan 3 m bedragen.

10.2.4 Bestaande maten

Voor bouwwerken die niet voldoen aan de in voorgaande subleden opgenomen bouwregels, maar die wel legaal tot stand zijn gekomen, geldt - in afwijking van het bepaalde in voorgaande bouwregels - dat de legaal tot stand gekomen maten en afmetingen als maxima gelden.

10.3 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;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. 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 van:
 - 1. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers, passantenligplaatsen;
- f. een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- g. een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenhaven';
- h. een rondvaartbotenbedrijf met drie boten en wachtlokaal ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' op de verbeelding, waarbij aan gasten die in het bezit zijn van een kaartje en die wachten op de eerstvolgende rondvaart alcoholvrije dranken en etenswaren mogen worden verstrekt tijdens de openingstijden van het rondvaartbedrijf;
- i. alsmede wonen op een woonschip, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast ter plaatse van de aanduidingen 'woonschepenligplaats' en 'woonschepenhaven';
- j. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en (ondergrondse) kabel- en leidingstroken;
- k. brugwachtershuisjes.

11.2 Bouwregels

Met inachtneming van artikel 13 Waarde - Archeologie en artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht mogen binnen de bestemming 'Water' bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

11.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m²
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 m bedragen;

steiger

- e. de breedte van een steiger, gemeten vanaf de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 - 1. 2,5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte

- tussen de 3 en 10 m;
- 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m;
- 3. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m;
- 4. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 m;
- g. de oppervlakte per overig 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag, behalve voor bruggen, niet meer dan 10 m² bedragen;

11.2.2 Gebouwen

woonschepen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' mogen woonschepen worden aangelegd, met de volgende maximale maatvoering:

Bij 'specifieke bouwaanduiding'	lengte (m)	breedte (m) gemeten vanaf de oeverlijn	hoogte (m) gemeten vanaf het peil
Ligplaats 1	16,5	4,5	4
Ligplaats 2	16,5	7	4
Ligplaats 3	18,5	4,5	4
Ligplaats 4	18,5	7	4

- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenhaven' mogen woonschepen worden aangelegd, mits:
 - 1. de lengte niet meer bedraagt dan 16,5 m;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 4,5 m gemeten vanaf de oeverlijn, inclusief gangboorden en dakoverstekken;
 - 3. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter gemeten vanaf het peil.

Brugwachtershuisje, wachtlokaal

- c. de oppervlakte en hoogte van een brugwachtershuisje mag niet meer dan 10 m² respectievelijk 3 meter bedragen.
- d. een wachtlokaal behorende bij het rondvaartbedrijf zoals bedoeld in lid 11.1 onder h, mag maximaal 13,5 m lang, 4,5 m breed en gemeten vanaf het peil 4 m hoog zijn.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. het gebruik van een woonschip voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;
- b. 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:

1. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
2. van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
3. van gronden en bouwwerken voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

Voor bouwwerken gelden de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie, artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht en artikel 17 Algemene bouwregels.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;
- c. 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 van:
 - 1. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 - 2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 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.

13.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1A' zijn geen bouwwerken toegestaan, waarbij bodemverstorende werkzaamheden ter realisering van deze bouwwerken noodzakelijk zijn;
 - b. ter plaatse van de dubbelbestemming '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;
 - c. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - d. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;
 - e. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - f. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - g. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde - Archeologie'.
2. Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de

archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 13.2 onder 1 de volgende voorschriften worden verbonden;

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 13.2 onder 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.

13.3 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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

13.5 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. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
- a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 13.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 13.4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont 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.
4. Ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.

13.6 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 13.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 14 Waarde - Beschermd stadsgezicht

14.1 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.

14.2 Bouwregels

In aanvulling en met voorrang op het bepaalde bij de andere voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels, met dien verstande dat voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel gelden.

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

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

goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- f. voor bouwvlakken met daarin opgenomen de 'specifieke bouwaanduiding orde-1 of orde-2' dient de bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte - maximale bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- l. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde-1 en orde-2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen en dergelijke;
- n. in overige gevallen dient indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, gebouwd te worden binnen de contouren van een kap of een zadeldak waarvan:
 - 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de (maximale) goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. Bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;

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

- o. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen .

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- p. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt. In geval van een dwarskap bedraagt de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de voorgevel minimaal 2,5 meter;
 - 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een

regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras

- q. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking

- r. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
1. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
 2. geplaatst op een dak;
 3. op een schuin dak de zonnecollectoren of de zonnepanelen:
 - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
 - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
 - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
 4. op een plat dak de zonnecollectoren of de zonnepanelen zover van de dakrand verwijderd blijven als de hoogte van de collector of het paneel;
 5. ze één geheel vormen met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.

14.3 Nadere eisen

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

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

kap / vorm

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in 14.2 onder m en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het (historisch) daklandschap betreft.

samenvoegen (parcellering)

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 onder c en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
1. de individuele panden als zodanig herkenbaar blijven in zowel aanzicht als hoofdstructuur;
 2. niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
 3. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 m is;
 4. er geen sprake is van een gang, steeg of ozendrop tussen de panden;
 5. de scheidingsmuur niet geheel verwijderd wordt;
 6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt;

Aanvullend gelden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'orde -2 de volgende bepalingen:

7. de historische bouwmuur dient voor ten minste de helft behouden te blijven;
8. vanaf de voorgevelrooilijn een muurvlak behouden blijft met een breedte van minimaal de helft van de hoogte van de betreffende muur;
9. van de muur boven de te maken doorbraak over de gehele lengte minstens 50 cm onder het constructieve plafond behouden blijft;
10. elke afzonderlijke doorbraak niet breder is dan 2 meter;
11. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouwhistorische waarden van het bouwwerk.
12. het bevoegd gezag kan afwijken van de bepalingen onder 7 tot en met 11 als door middel van bouwhistorisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen bouwhistorische waarden in het geding zijn.

dakopbouw / gootverhoging

- c. het bepaalde in lid 2 onder n en toestaan dat de (maximale) goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking of met een afdekking onder een hoek van maximaal 20 graden, mits:
- het gebouwen betreft die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'orde -1 of orde -2;
 - de hoogte van de extra bouwlaag boven de maximale goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 - de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

- d. het bepaalde in lid 2 onder o en p en toestaan dat:
- een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst wordt;
 - de afstand tot de dakvoet meer dan 1,0 m bedraagt;
 - een dakkapel in of binnen 0,9 m van de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt;

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

- e. het bepaalde in lid 2 onder o en toestaan dat:
- een dakkapel in de goot breder wordt dan 1/3 van het voor- of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 m;
 - een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt.

dakkapellen in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak / dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten gebouwen

- f. het bepaalde in lid 2 onder g, h, j en p en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten gebouwen is toegestaan, mits:
- geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouw/nokhoogte van naastgelegen gebouw - 0,5 m;
 - de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
 - wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 m gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
 - de afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt.

dakterras

- g. het bepaalde in lid 2 onder i, j, m, n en q en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
- de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
 - indien er een architectonische aanleiding is voor een dakterras zoals een borstwering of een doorgetrokken dakvlak kan van het bovengestelde worden afgeweken;

- h. het bepaalde in lid 2 onder t en een dieper dakterras toestaan, mits gesitueerd op een aanbouw in de rooilijn, voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,5 m aan de zijde van de openbare weg.

afwijkingscriteria

- i. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in dit lid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de cultuurhistorische waarden;
 - 3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 6. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

14.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'orde -2' geheel of gedeeltelijk te slopen of te veranderen (sloopvergunning); het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische en/of beeldbepalende elementen van orde-2 gebouwen wordt gelijkgesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
- b. de onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de cultuurhistorische en/ of beeldbepalende waarden van het bouwwerk niet op een onaanvaardbare wijze worden verstoord, mede in relatie tot het straatbeeld en de omgeving.
- c. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische en/ of beeldbepalende waarden van de bebouwing;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - 2. sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van deze waterkering, waarbij de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland in acht moet worden genomen.

15.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht ten dienste van de genoemde bestemming.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. het belang van de watergang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. door de aanvrager daarover advies van het hoogheemraadschap van Rijnland is verkregen;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 Bouwregels

17.1.1 Gebouwen

Voor het bouwen op de gronden van de in de daartoe aangegeven bestemmingen gelden de volgende regels naast de in de bestemming genoemde specifieke bouwregels.

Bouwvlak / voorgevelrooilijn/ gevelindeling

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht waarbij dient te worden aangesloten op de belendende bebouwing;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig een op de verbeelding aangeduide trend of maatvoeringsaanduiding;

goothoogte / bouwhoogte / oppervlakte/ ondergronds bouwwerk

- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. voor aan- en uitbouwen die niet van een bouwvlak zijn voorzien dient ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde 1 of orde 2 de bestaande oppervlakte, bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte - maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte - maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goot- en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd.
- m. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte

te worden gehandhaafd.

- n. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' dient binnen de aangegeven oppervlakte te worden gebouwd;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' dient binnen het aangegeven bebouwingspercentage te worden gebouwd;
- p. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- q. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'orde 1' en 'orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend of het ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen betreft;
- r. indien boven de maximum goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
 - 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 - 2. en waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden, bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;
 - 3. en waarbij moet worden aangesloten op de trend;

dakkapellen

- s. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 4. de zijanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijanten van het dakvlak;
 - 5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

dakopbouw (algemeen)

- t. de maximum goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 - 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;

2. de contour wordt mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
 - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
 - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
3. er wordt aangesloten op de trend;

recht optrekken achterzijde

- u. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'recht optrekken achterzijde' [sba-roa] is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de gootverhoging mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 2. de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden;
 3. er moet worden aangesloten op de trend.

17.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

erf- en terreinafscheidingen

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

dakterras

- c. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Onderdoorgang:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan.

Lichtmasten:

- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 meter.

Andere bouwwerken:

- f. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

17.2 Afwijken van de bouwregels

17.2.1 Gebouwen

gevelindeling

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1.1 onder c en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt mits het een herstel of verbetering betreft.

kap

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1.1 onder m en een afwijkende kapvorm toestaan mits het een herstel of verbetering betreft.

dakkapel

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1.1 onder o en toestaan dat:
 - 1. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - 2. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - 3. een dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.
 - 4. Indien wordt aangesloten op de trend.

dakopbouw / gootverhoging

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 onder p en toestaan dat:
 - 1. de hellingshoek van het achterdakvlak wordt vergroot of dat de gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2';
 - 2. de hellingshoek van het voordakvlak wordt vergroot of dat de gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding -

orde 2';

3. de hellingshoek van het zijdakvlak aan de kopse kant wordt vergroot of dat de gevel recht wordt opgetrokken mits:
 - het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'.

dakterras op hoofdbebouwing

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1.2 onder c en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
 1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

afwijkingscriteria

- f. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 17.2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de cultuurhistorische waarden;
 3. de bezonningssituatie;
 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 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, tenzij op de verbeelding is toegestaan;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Afwijken van de regels algemeen

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;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 1. er geen achterom aanwezig is bij de woning;
 2. de hoogte van de voorziening maximaal 1,3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m² mag bedragen.

19.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 19.1 onder a tot en met d nadere eisen 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.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Parkeren, laden en lossen

20.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

20.1.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in sublid 20.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

20.1.3 Specifieke gebruiksregels

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 van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 20.1.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 20.1.2.

20.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 20.1.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 20.1.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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.

21.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

21.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 21.1 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.

21.4 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.

21.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 21.4 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.

21.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 21.4 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.

21.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 21.4 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 22 Slotregel

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

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones zoals het college van burgemeester en wethouders van Haarlem in november 2002 vaststelde als onderdeel van de nota Milieuzonering. Deze nota is in 2008 geactualiseerd, waarbij de indeling in gebieden of zones uit 2002 is behouden.

Gebiedstypering

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

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne stadswinkelcentra	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofd functie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	3 of 4
C	Natuur en recreatie		

	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

Ad A Wonen

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

Ad B Werken

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

Ad C Natuur en recreatie

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

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling. Daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen

bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie). Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

Zoneringslijst - Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-code	OMSCHRIJVING	Categorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		

22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B

40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. =< 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. =<2.000 m ²	B
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2 ,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A

553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A

7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
90		
90	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastieksalen	B
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Gebruikte afkortingen en tekens:

<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
=<	kleiner dan of gelijk aan
b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
n.e.g.	niet elders genoemd
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit

Bijlage 2 Begane grondfuncties toegestaan op de verdiepingen

- Grote Houtstraat 1A en 1B (tegenwoordig geadresseerd als de Grote Markt 16 wat betreft museum De Hallen)
- Grote Markt 13
- Grote Markt 16
- Kleine Houtstraat 22
- Koningstraat 20
- Kruisstraat 31
- Zijlstraat 56-58

