



Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals
BBV nr: 2016/207947

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de gebieden Kleverpark en Frans Hals. Gelet op de wens om grotere bestemmingsplangebieden en omdat de plangebieden Kleverpark en Frans Hals in dezelfde tijd tot ontwikkeling zijn gekomen is besloten deze gebieden samen te voegen tot één bestemmingplan. In dit bestemmingsplan zijn verder de gebieden Badmintonpad en St. Joannes de Deo opgenomen.

Het nu nog vigerende bestemmingsplan Kleverpark moet uiterlijk 9 augustus 2016 zijn vastgesteld door de raad. Op die datum loopt de 10 jaar-termijn van dat bestemmingsplan af. Op 5 juli 2016 wordt het overgrote deel van het plangebied aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Deze aanwijzing is reeds verwerkt in dit bestemmingplan.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied ligt direct ten noorden van de binnenstad van Haarlem. De Kleverlaan begrenst het plangebied aan de noordzijde. De Schoterweg is de oostelijke grens van het plangebied. Aan de zuidzijde vormen de Schotersingel en de spoorbaan Haarlem - Uitgeest de plangrens. De plangrens aan de westzijde wordt gevormd door de gemeentegrens tussen de gemeenten Haarlem en Bloemendaal.

Procesverloop

Het college heeft op 29 september 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en is op 26 november 2015 gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 9 december 2015 is een informatiebijeenkomst gehouden in de Fonteinkerk aan het Frans Halsplein.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120006-va01 gewijzigd vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader.

4. Argumenten

Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na onherroepelijk worden van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen. Binnen het plangebied loopt deze periode van bestemmingsplan Kleverpark af op 9 augustus 2016. Bij overschrijding van de 10-jaarstermijn mogen ex artikel 3.1 lid 4 Wro geen leges voor vergunningsplichtige activiteiten worden ingevorderd. De bevoegdheid tot invorderen van leges wordt hersteld bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan beschermt het Beschermd Stadsgezicht.

Het overgrote deel van het plangebied wordt op 5 juli 2016 aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. De bescherming van het Beschermd Stadsgezicht is geborgd in dit bestemmingsplan.

Voormalig Sterren college

In het plangebied ligt het voormalig Sterren College aan de Verspronckweg. De plannen voor deze locatie zijn onvoldoende concreet om meegenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan. In het oude bestemmingsplan Kleverpark was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie. De rechten uit dat bestemmingsplan Kleverpark zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Deze locatie kan met deze wijzigingsbevoegdheid worden ontwikkeld.

Er is een groenparagraaf opgenomen in het bestemmingsplan

De verschillende groenonderwerpen zijn, conform de wens van de raad, gebundeld in een afzonderlijke groenparagraaf die is opgenomen in hoofdstuk 4.6 van de toelichting.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

In het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien op grond waarvan een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Het kostenverhaal met betrekking tot de wijzigingsprocedure Voormalig Sterren college zal via een anterieure overeenkomst worden geregeld.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De 14 ingediende zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan op een aantal punten. De zienswijzen zien grotendeels op de geboden individuele gebruiks- en bouw mogelijkheden. De zienswijzen zijn onder andere beoordeeld op ruimtelijke aanvaardbaarheid en de mate van concreetheid. Voor een belangrijk deel bepaalt dit of een zienswijze wel of niet in het bestemmingsplan is verwerkt. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

5. Risico's en kanttekeningen

Consoliderend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waarbij in principe aangesloten is bij bestaande rechten uit eerdere bestemmingsplannen. Op verschillende locaties zijn fouten uit

een eerder bestemmingsplan hersteld. Verder zijn op enkele plaatsen hele ruime bestemmingen enigszins ingeperkt tot wat er op die locatie feitelijk mogelijk is. Voor de orde-panden geldt dat de bestaande goothoogte van die panden leidend is, evenals onder meer de bestaande gevelindeling en nokrichting. Zeker nu vrijwel het hele gebied onder het Beschermend Stadsgezicht gaat vallen is het noodzakelijk beschermende voorschriften op te nemen in het bestemmingsplan.

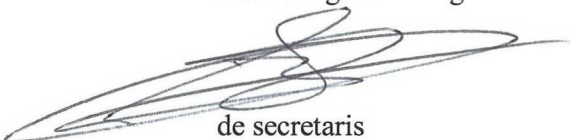
6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling.
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar Gedeputeerde Staten en de inspecteur gezonden.
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Haarlemmer, de Staatscourant, en op Overheid.nl via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden. De indieners van zienswijzen krijgen tevens het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegestuurd. Rekening houdend met het zomerreces zal het bestemmingsplan pas na de zomervakantie worden gepubliceerd en ter inzage gelegd.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd.
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. Bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120006-va01 inclusief Waarderingskaart en Trendkaart.
- b. Verbeelding (plankaart).
- c. Zienswijzen- en wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120006-va01 gewijzigd vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Zienswijzen- en wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals

(behorend bij raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals)

Inhoud

Hoofdstuk 1

- 1.1 Inleiding
- 1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Overzicht indieners (geanonimiseerd in digitale versie)
- 2.3 Beantwoording individuele zienswijzen

Hoofdstuk 3

- 3.1 Overige door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen:
 - 3.1.1 In de toelichting
 - 3.1.2 Op de verbeelding
 - 3.1.3 In de regels

Hoofdstuk 1

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans hals, is op donderdag 26 november 2015 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente (www.overheid.nl) en in de Staatscourant. In de publicaties is aangegeven dat zienswijzen ook per e-mail ingediend mogen worden. Het ontwerpplan heeft vervolgens 6 weken (t/m 7 januari 2016) ter inzage gelegen. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag konden zienswijzen worden ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens was het ontwerpplan in papieren vorm in te zien bij de publieksdienst van de gemeente. Op 9 december 2015 is een inloopbijeenkomst georganiseerd in de Fonteinkerk aan het Frans Halsplein, waarbij het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken kon worden ingezien en vragen konden worden gesteld.

Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht.

Dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht behoort bij het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan stemt de gemeenteraad in met de behandeling en verwerking van de ingekomen zienswijzen, met de door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen en met de uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Dit zienswijze- en wijzigingsoverzicht is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 gaat in op de zienswijzen. In dit hoofdstuk wordt na een algemene inleiding een overzicht gegeven van de indieners van zienswijzen. Vervolgens zijn de zienswijzen per indiener weergegeven, met daarbij een reactie. Getracht is de zienswijzen waar mogelijk samengevat weer te geven. Waar nodig is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan aan te passen en indien dit zo is, welke aanpassingen in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn verwerkt.

Hoofdstuk 3 van dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht betreft de door het college voorgestelde overige ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in het bestemmingsplan.

Commissie Ontwikkeling

De indieners van de zienswijzen krijgen per mail of per post na akkoord van het college van B&W dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht toegestuurd samen met de uitnodiging om bij de behandeling van dit bestemmingsplan in de Commissie Ontwikkeling hun zienswijzen desgewenst mondeling toe te komen lichten.

De raadsleden hebben inzage in een complete set van de (niet samengevatte) zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Inleiding zienswijzen

Er zijn 14 zienswijzen ontvangen. Op een aanvullende zienswijze (op zienswijze 5) na zijn deze 14 zienswijzen op tijd ingediend. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanvullingen en/of aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Indieners zienswijzen

Nr.	Datum ontvangst	Naam	Adres	Postcode/plaats	e-mail/telefoon
1	301115				
2	041215				
3	091215 (tijdens infoavond)				
4	091215 (tijdens infoavond)				
5	091215 aanvullende zw ontvangen op 120116				
6	101215				
7	161215				
8	161215 en 080116				
9	231215				
10	231215				
11	231215				
12	030116				
13	050116				
14	050116				

2.3 Beantwoording individuele zienswijzen

1.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Verzocht wordt de bestemming Groen, grenzend aan de Ripperdaslingel, te wijzigen in de tuinbestemming. Deze gronden zijn in 2008 aan de bewoners verkocht. In de koopovereenkomst staat dat deze gronden de bestemming tuin hebben.	Deze zienswijze is overgenomen. De verbeelding van het bestemming is aangepast; Groen is gewijzigd naar de Tuin-1 bestemming gelet op de ligging aan open water. Binnen de Tuin-1 bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan, zoals schuurtjes. Zo wordt de openheid van het gebied gewaarborgd. Het bestemmingsplan is aangepast.

2.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Indiener is samen met de heer S. V. eigenaar van de panden aan de Schoterweg 55 en 57. In de nieuwe kaart staan een aantal fouten. De Schoterweg 57 heeft er een verdieping bijgekregen de nummering is nu aan de voorkant 57A, 57B, 57C en 57 D en aan de achterkant is het nummer 57 en niet 57A. Op de tekening staat achter nu 57A en voor 57, 57 A en 57 B dit klopt dus niet.	Een bestemmingsplan gaat niet over eigendomsverhoudingen en huisnummering. De kadastrale grenzen en de huisnummering zijn wel zichtbaar op de verbeelding maar deze hebben geen juridische betekenis. Bij de start van een bestemming wordt de ondergrond gebruikt van dat moment. Dit blijft de ondergrond, dus ook al zijn er gedurende de tijd wijzigen in bijvoorbeeld de huisnummering. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

3.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Verspronckweg: groen achterkant huis is geen gemeenschappelijk groen; is niet van de bewoners.	In het ontwerpbestemmingsplan heeft de strook groen (noordelijk deel Verspronckweg) grenzend aan het water de bestemming Tuin 1 gekregen. Met deze bestemming wordt geanticipeerd op de voorgenomen verkoop van de strook grond aan de bewoners. Als bewoners niet willen kopen wordt de grond aangeboden aan de burens. De strook heeft geen functie meer als onderhoudsstrook voor Hoogheemraadschap van Rijnland. Er is gekozen voor de Tuin-1 bestemming omdat binnen deze functie geen bouwwerken zijn toegestaan, zoals schuurtjes en schuttingen hoger dan 1 meter. Zo wordt de openheid van het gebied gewaarborgd. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

4.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Verzoek om geringe verhoging van het dak van de locatie Kennemerstraat 9A (zwart) ter verbetering van de lichtinval. Nu 3 meter hoog. Verzoek verhoging naar 4 meter	Verhogen van 3 naar 4 meter is wellicht mogelijk. Omdat niet bekend is wat de consequentie daarvan is voor de omliggende panden (bv uitzichtbelemmering), kan deze aanpassing niet bij recht in dit bestemmingsplan opgenomen worden. Aan de hand van een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of verhoging mogelijk is. Het bestemmingsplan is op dit aspect niet aangepast. Als lichttoetreding het enige doel is voor een beperkte verhoging kan mogelijk

	gebruik gemaakt worden van de 10% afwijkingsregel uit artikel 26 van het bestemmingsplan. <i>Woonfunctie op Kennemerstraat 9A zwart</i> Geconstateerd is dat per abuis de woonbestemming ook is opgenomen op 9A zwart. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de Tuin-3 bestemming. De woonbestemming is in de vaststellingsfase van 9A zwart verwijderd; de Tuin-3 bestemming geldt weer. De verbeelding is aangepast. <i>Historie</i> In 2014 hebben de eigenaren geprobeerd de woonbestemming op deze locatie te krijgen. Aan de eigenaren is toen aangegeven dat gelet op o.m. de ligging van 9A zwart het een moeilijke opgave zal worden om te kunnen voldoen aan de voor Wonen van toepassing zijnde bouw- en inrichtingseisen (Bouwbesluit). Toentertijd is geadviseerd in samenwerking met een deskundig architect een plan uit te werken dat aan de eisen voldoet. Vervolgens kan de gewenste functie en bouw dan zo mogelijk met een omgevingsvergunningentraject worden gerealiseerd. De gewenste verhoging kan in deze vergunningaanvraag meegenomen worden.
--	---

		Antwoord
1.	Verzocht wordt om de afstandsmaat tussen voor- en achtergevel (maximaal 9 meter) in artikel 13.3 te schrappen of te wijzigen in bijvoorbeeld 12 meter, om een succesvolle verlening van een omgevingsvergunning voor een extra bouwlaag op de aanbouw mogelijk te maken. Bij de woning is geen sprake van achterburen, lijkt er geen hinder voor naaste burens en de gewenste aanbouw past in het achtergevelbeeld van de woningen. In een aanvullende zienswijze wordt verwezen naar een passage op pagina 8 van een omgevingsvergunning uit 2014 (2014-03964) waarin vergunning is verleend voor een aanbouw aan de achtergevel van de Verspronckweg 235.	Aanpassing van artikel 13.3 is niet aan de orde. Dit artikel 13.3 is bedoeld om eigenaren van ondiepe, veelal kleine woningen (tot 9 meter max.) de mogelijkheid te bieden het wooncomfort te verbeteren. Geconstateerd is dat niet het oorspronkelijke bouwvlak, zoals dat in 1911 is vergund, is opgenomen op de verbeelding. Ook in het oude bestemmingsplan was dit oorspronkelijke bouwvlak niet opgenomen. Voor de 5 herenhuisen aan de Verspronckweg, waar ook de woning van indiener toe behoort, is het bouwvlak daarom aangepast conform de vergunning uit 1911. Binnen de achtergelegen Tuin-2 bestemming is erfbebouwing toegestaan. Voor de bouw mogelijkheden binnen de Tuin-2 bestemming wordt verwezen naar de betreffende regels in het bestemmingsplan.

6.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	De zienswijze betreft een voorstel met tekeningen en artist impressions voor een verfraaiing van de fontein op het Frans Halsplein en een aanpassing van het grastalud rondom de fontein.	In het bestemmingsplan heeft het Frans Halsplein de bestemmingen Groen en Verkeer. Binnen deze bestemming past de huidige fontein (waterpartijen) en zijn ook kunstobjecten toegestaan. Binnen Groen zijn voetpaden mogelijk. De bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 meter bedragen. Als de ingediende plannen haalbaar zijn dan passen deze binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft dus niet aangepast te worden. De plannen zijn doorgestuurd naar de gebiedsmanager.

7.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	De zienswijze heeft betrekking op de locaties Verspronckweg 63a en Korte Verspronckweg 1, 3 en 5. Op deze locaties zijn gevestigd de bouwmarkt Karwei, Swaalf natuursteen en een woonhuis. Volgens de zienswijze heeft de eigenaar van Swaalf te kennen gegeven binnen enkele jaren zijn bedrijf te willen beëindigen. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om een omzetting van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarbij wordt verzocht een paragraaf op te nemen over de Ladder voor duurzame verstedelijking als onderbouwing van de actuele behoefte.	Zoals in de zienswijze zelf wordt aangegeven is er geen concrete beëindigingsdatum van de aanwezige bedrijven bekend. De plannen voor deze locaties zijn nog te vaag om nu met een wijzigingsbevoegdheid mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zal wel een paragraaf worden opgenomen in hoofdstuk 5 waarin deze voorgenomen ontwikkeling wordt gemeld. Te zijner tijd kan op basis van een stedenbouwkundige uitwerking voor het hele gebied en op basis van de noodzakelijke onderzoeken gezien worden of meegewerkt kan worden met deze ontwikkeling. De toelichting is aangepast. Het bestemmingsplan is verder niet aangepast.

8.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	De zienswijze heeft betrekking op 2 bergingen aan de Molenaerstraat 1B en 1C. Momenteel zijn de panden in gebruik als werkplaats en opslagruimte. Indien er wil op termijn een opbouw realiseren, aansluitend aan de woning van Molenaerstraat 1a en daar een woning realiseren. Bij de zienswijze zijn enkele schetsontwerpen gevoegd waarin de ideeën van indiener zijn uitgewerkt.	In het ontwerpbestemmingsplan is op deze locatie de bestemming Tuin-2 opgenomen. Aangezien de twee bergingen niet behoren bij de omliggende hoofdbebouwing en gelet op het gebruik in de loop der tijd is de Tuin-2 bestemming hier inderdaad niet juist. Gelet op het huidige gebruik is de bestemming GD1 meer passend. In de zienswijze wordt verzocht om de gemengde bestemming. Aan dit verzoek is

	voldaan. De gemengde bestemming (GD1) is op de verbeelding opgenomen. Indiener geeft in de zienswijze aan een woning te willen realiseren grenzend aan Molenaerstraat 1A. Deze berging (Molenaerstraat 1B) is geen eigendom van indiener. Indiener heeft dit ook aangegeven in de zienswijzen. De eigenaar van Molenaarstraat 1 B heeft geen zienswijze ingediend. Gelet op de ligging van Molenaarstraat 1 C, waar indiener wel eigenaar van is, en ook de ligging van nummer 1B, is het de vraag of het mogelijk is een woning te realiseren die voldoet aan de wettelijke eisen die aan woningen worden gesteld en waarbij tevens de privacy van omliggende percelen niet nadelig wordt beïnvloed. Daarbij ontbreken de nodige onderzoeken, zoals een bodemonderzoek. Ook ligt er geen planschade-overeenkomst op basis waarvan de gemeente eventuele planschades kan verhalen. Aan indiener wordt geadviseerd met een haalbaar ontwerp te komen, inclusief de noodzakelijke onderzoeken. Mocht er een haalbaar ontwerp liggen dan zal een planschade-overeenkomst afgesloten moeten worden. Vervolgens kan de bouw en de gewenste woonfunctie dan zo mogelijk met een apart omgevingsvergunningstraject worden gerealiseerd. De woonfunctie wordt vooralsnog niet mogelijk gemaakt op deze locatie. Op de verbeelding wordt dit aangegeven met –w. NB In de brief aan de Commissie Ontwikkeling dd 26 oktober 2015 (2015/438049) met als onderwerp “wonen in kleine bedrijfsruimtes en garageboxen” zijn criteria opgenomen waaraan de haalbaarheid van het plan zal worden getoetst. Deze brief is aan indiener toegestuurd, gelijk met de zienswijzebeantwoording. <i>Historie</i> In 2005 heeft Gedeputeerde Staten, in haar goedkeuringsbesluit betreffende het bestemmingsplan Kleverpark, besloten goedkeuring te onthouden aan onderhavige locatie (wegens strijd met het recht) omdat er een foute goethoogte opgenomen was (3 ipv 3,5 meter) op de plankaart. De Raad van State heeft vervolgens het beroep van indiener ongegrond verklaard. In haar uitspraak gaat de Raad van State in op de door indiener gewenste
--	---

	ontwikkeling, te weten de bouw van een woning. De Afdeling Bestuursrechtspraak acht het standpunt van de gemeente“ dat dit met het oog op de noodzakelijke daglichttoetreding in die woning en gelet op de ligging van het perceel van appellant ten opzichte van de naastgelegen percelen, de privacy van deze percelen zeer nadelig zou beïnvloeden, niet onjuist. Daarbij is van belang dat het perceel van appellant direct grenst aan de achtergelegen percelen en derhalve direct uitkijkt op de achtertuinen van deze percelen”. Momenteel geldt op deze locatie geen bestemmingsplan. De vóór het vigerende bestemmingsplan geldende oude planologische bebouwingsvoorschriften (uit 1935) zijn op grond van de Invoeringswet Wro per 1 juli 2013 komen te vervallen.
--	---

9.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Verzocht wordt de bestemming GD5 ter plaatse van de Maerten van Heemskerckstraat 25 H t/m M (Hof van Heemskerck) om te zetten naar het sinds enige jaren bestaande gebruik, te weten wonen met de mogelijkheid van beperkt kantoor/bedrijf aan huis. Verwezen wordt naar de locatie Maerten van Heemskerckstraat 25 C, D, E waar de eigenaar met de gemeente heeft geregeld dat daar de woonbestemming is opgenomen.	Het bestemmingsplan geeft voor de betreffende bebouwing van “Het hof van Heemskerck” GD-5 aan. In de rest van dit binnenterrein komt ook GD1, GD4 en wonen voor. De betrokken ambtenaren hebben op verzoek van indiener de locatie bezocht en met hem gesproken over de door hem gewenste functiewijzigingen. Aan indiener is aangegeven wat aangeleverd moet worden (o.m. een planschadeovereenkomst) om deze functiewijzigingen nog mee te kunnen nemen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. In april jl. heeft indiener aangegeven niet tijds de benodigde stukken aan te kunnen leveren en dat hij een en ander mogelijk op een later moment zal regelen. Het bestemmingsplan is niet aangepast. Voor wat betreft de verwijzing van indiener naar de panden aan de Maerten van Heemskerckstraat 25 C, D en E kan worden opgemerkt dat er op 27 augustus 2014 een omgevingsvergunning is verleend op basis waarvan is afgeweken van het toen geldende bestemmingsplan ‘Frans Hals /Patrimonium’. Bij deze aanvraag om een omgevingsvergunning moesten eveneens de nodige stukken worden ingediend. Op basis daarvan is aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

10.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn minder gebruiksmogelijkheden opgenomen voor de begane grondlaag. Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat naast de openbare en (para) medische dienstverlening ook andere maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn op de begane grondlaag in het als Gd1 te bestemmen gebied.	Voor de locatie Voormalig Sterren college is net als in het geldende bestemmingsplan 'Kleverpark' uit 2005 een wijzigingsbevoegdheid toegekend. Uitgangspunt hierbij is het zoveel mogelijk continueren van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan uit 2005 bood. Daarom worden de gebruiksmogelijkheden aangepast in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid het opnieuw mogelijk maakt om onder andere de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemmingen 'Gemengd - 1' zoals opgenomen in artikel 4 van de regels en daarbij ook maatschappelijke functies als bedoeld in artikel 10 toe te staan. Omdat bedrijven in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan uit 2005 niet waren toegestaan is in artikel 25.4 van de regels opgenomen dat bedrijven zijn uitgesloten. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.
2.	In de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpbestemmingsplan kan geen gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd binnen het als Gd1 te bestemmen gebied van het Sterrencollege dat niet tot orde-1 behoort. De wijzigingsbevoegdheid bevat geen aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- ondergrondse parkeergarage'. Verzocht wordt om aan de wijzigingsbevoegdheid een aanduiding parkeergarage toe te voegen in het als Gd1 te bestemmen gebied dat niet tot niet tot orde-1 behoort.	In de regels is opgenomen dat de totale parkeerbehoefte geheel of gedeeltelijk ondergronds plaats vindt op eigen terrein. De maximale bouwhoogte van een ondergrondse parkeervoorziening bedraagt niet meer dan 1,5 meter boven het huidige maaiveld. Een gebouwde ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Binnen GD1 (art. 4) zijn bij de bestemming behorende "bouwwerken geen gebouw" toegestaan. (Ondergrondse)parkeervoorzieningen staan daar onder m. genoemd. De regels zijn verduidelijkt. 25.4. d: de totale parkeerbehoefte vindt geheel of gedeeltelijk ondergronds plaats op eigen terrein, op maaiveld of in een gebouwde (ondergrondse) parkeergarage;
3.	In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de voorwaarden voor nieuwbouw van het Sterrencollege van toepassing zijn voor de gronden die grenzen aan de Brackenburghstraat en die geen deel uitmaken van het hoofdgebouw met de orde-1 aanduiding. Verzocht wordt om de voorwaarde voor nieuwbouw te koppelen aan het als Gd1 te bestemmen gebied dat niet tot orde 1 behoort.	25.4 onder 2 is als volgt aangepast: Voor de gronden van het wijzigingsgebied 4 die geen deel uitmaken van het hoofdgebouw met de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' gelden de volgende voorwaarden:
4.	In het ontwerpbestemmingsplan staat op pagina 118 bij de ingezonden reactie van De Key t.a.v. het Sterrencollege per abuis de "specifieke bouwaanduiding – orde 2". In onze brief en in de notitie van Van Riezen en	Tekst is aangepast.

	partners verwijzen wij naar 'specifieke bouwaanduiding – orde 1'. Verzocht wordt dit te verwerken in het bestemmingsplan.	
--	--	--

11.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	De zienswijze heeft betrekking op de nieuwe bouwblokken in de Maerten van Heemskerckstraat (DeoNeo, fase 1). Verzocht wordt de formulering van artikel 23.1.1 aan te passen. Maximale goothoogte moet zijn “maximale bouwhoogte”. Met deze aanpassing zijn dakopbouwen mogelijk volgens de vastgestelde trend.	Om een dakopbouw volgens de gestelde trend mogelijk te maken moet een maximale goothoogte op de verbeelding staan. Geconstateerd is dat er inderdaad een maximale bouwhoogte ipv maximale goothoogte is opgenomen. Dit is op de verbeelding aangepast. Bij een maximale bouwhoogte (die wordt verzocht in deze zienswijze) wordt het mogelijk gemaakt een opbouw te realiseren van voor- tot achtergevel die niet voldoet aan deze trend. De gewenste trend is te realiseren binnen de regels en de (aangepaste) verbeelding. De trend is specifiek door de architect ontworpen voor uitsluitend deze locatie.

12.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Ten onrechte is bij orde-1 panden niet de historisch bepaalde situatie aangehouden. Het betreft onder meer Schotersingel 19 (hoek Schotersingel-Kennemerstraat) waar niet de historische en nog altijd aanwezige achtergevel is aangehouden. Pand maakt deel uit van een ensemble van 10 woonhuizen (Schotersingel 1 t/m 19) dat vanwege z'n waarden als geheel is aangewezen als gemeentelijk monument.	Volgens de bestemmingsplansystematiek moet bij Orde-1 gebouwen onder meer de bestaande bouw- en goothoogte worden behouden. Bebouwing is in zowel in het oude bestemmingsplan als in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan op het hele bouwvlak mogelijk gemaakt, terwijl er in de bestaande situatie slechts een kleine serre aanwezig is achter de woning. Dit lijkt een fout. De rest van het bouwvlak is nu onbebouwd. De verbeelding is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Het achterliggende perceel heeft de Tuin-2 bestemming gekregen.
2.	Bouwregels: de bouwregels van artikel 23.1.1 onder o. en artikel 23.1.1 onder q wekken de suggestie dat onder meer nieuwe dakopbouwen ook mogen worden gerealiseerd op orde 1 panden. Dit moet niet mogelijk worden gemaakt.	23.1.1. onder o: deze regel slaat terug op 23.1.1 onder n. Daarin staat dat bij orde 1 en orde 2 panden de bestaande nokrichting etc. gehandhaafd moet blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Op orde panden zijn dus in specifieke situaties inderdaad verhogingen toegestaan, maar dan alleen als conform de aangegeven trend wordt gebouwd. 23.1.1 onder q (nu p) is wel aangepast. “en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen... is geschrapt.

13.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Zienswijze heeft betrekking op het binnenterrein achter de woningen aan de J.de Braystraat 4-6. Gronden zijn in eigendom van cliënt.	
2.	In toelichting staat dat voor de gewenste plannen een aparte ruimtelijke procedure moeten worden gevoerd. Indiener is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling op gespannen voet staat met de ontwikkelplannen en de positieve grondhouding die de gemeente daarover heeft ingenomen.	Als plannen nog niet voldoende concreet zijn, vereiste onderzoeken nog ontbreken en er geen planschadeovereenkomst ligt wordt een gewenste ontwikkeling niet bij recht opgenomen in een nieuw bestemmingsplan, ook al staat de gemeente positief tegenover een gewenste ontwikkeling. Zoals in de toelichting is aangegeven kunnen de gewenste plannen op een later moment met een aparte ruimtelijke procedure zo mogelijk worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de ontwikkelingen moet ook in die procedure meegenomen worden.
3.	<u>Open gedeelte van het terrein:</u> Ten onrechte is de Tuin-1 bestemming zonder parkeermogelijkheden opgenomen. Vigerende bp laat parkeren daar wel toe. Voor de ontwikkelplannen is parkeren op het binnenterrein noodzakelijk. Er ligt een vergunning voor 3 appartementen aan de J.de Braystraat waarin ook vergunning is verleend voor 4 parkeerplaatsen op het open terrein. Verzocht wordt de aanduiding parkeerterrein op te nemen op het open gedeelte van het terrein m.u.v. de inrit.	Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. In artikel 12 van de regels is opgenomen dat op deze locatie binnen de T1 bestemming maximaal 5 parkeerplaatsen mogen komen/zijn. Dit op basis van de verleende vergunning voor de 3 appartementen (3x1,2=3,6 (4)) en het bestaande gebruik van de opslag (1).
3.	<u>Aanbouw Kleverparkweg 1</u> Ten onrechte is er voor de vergunde aanbouw achter Kleverparkweg 1 geen bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt de aanbouw met de GD1 bestemming op te nemen met een bouwvlak.	In de huidige bestemmingsplansystematiek worden latere aanbouwen niet met een bouwvlak opgenomen als ze passen binnen de mogelijkheden van de Tuin3 bestemming die hier geldt. De Tuin3 bestemming mag volledig worden bebouwd ten dienste van de hoofdbestemming met een hoogte van 3 meter. De aanbouw past hierbinnen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.
4.	<u>Loods</u> In het ontwerpbestemmingsplan is de loods bestemd als Tuin-3 en voorzien van de aanduiding 'opslag' en 'wonen uitgesloten'. a. <u>Bouwvlak loods</u> Verzocht wordt het bouwvlak conform de werkelijke, vergunde situatie (bouwvergunning 20 juli 1982) op te nemen. De uitstulping zou moeten worden verwijderd. In vigerende plan is bouwvlak onjuist ingetekend.	Het bouwvlak voor de loods is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is de verbeelding aangepast zoals verzocht.

	<i>b. Bestemming en functieaanduiding loods</i> De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduidingen staan op gespannen voet met de concrete plannen voor woningbouw op het binnenterrein. De plannen voorzien in sloop van de loods en nieuwbouw. Gevreesd wordt dat de aanduidingen belemmerend zullen werken in de ruimtelijke procedure. De aanduiding 'wonen uitgesloten' getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening, aangezien het binnenterrein al voor een deel de woonfunctie heeft. Verzocht wordt het achterste gedeelte van de loods te wijzigen naar wonen of gemengd-1 en dat de aanduiding 'wonen uitgesloten' wordt geschrapt. Het voorste gedeelte van de loods zal deel gaan uitmaken van het onbebouwde binnenterrein en moet daarom de bestemming Tuin-1 krijgen met de aanduiding 'parkeerterrein'. Mocht hetgeen is verzocht niet meegenomen worden dan wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid tpv de loods op te nemen naar de bestemming wonen (achterste deel) en tuin 1 (+p) (voorste deel).	Zie beantwoording hierboven onder 2. Ook voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ontbreken de noodzakelijke onderzoeken. Ook ligt er geen planschadeovereenkomst. In de toelichting is deze ontwikkeling aangekondigd.
5.	<u>Achterste gedeelte van de J. De Braystraat 6</u> Het achterste gedeelte van deze locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de GD1 bestemming gekregen. Het is de bedoeling van de gemeente om hier wonen mogelijk te maken. Op grond van de bouwregels is het vereist om in de voorgevelrooilijn te bouwen. Aan die eis kan niet worden voldaan gelet op de ligging van het pand. Verzocht wordt om een aanduiding dat art. 23.1.1.b daar niet geldt.	Het idee is om een hofje te creëren, waarbij in de voorgevelrooilijn van het hofje zal worden gebouwd. Het bestemmingsplan is niet aangepast.
6.	<u>Toelichting bij het bestemmingsplan, paragraaf 5.4.7</u> Verzocht wordt om aanpassing van de betreffende tekst omdat in de huidige tekst niet duidelijk naar voren komt dat de door indiener gewenste ontwikkeling: 1. Wel (een deel van de loods omvat, maar 2. Niet, althans niet noodzakelijkerwijs, mede betrekking heeft op het achterste gedeelte van de bebouwing aan de J. De Braystraat 6.	De tekst van de betreffende paragraaf is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast, conform het tekstvoorstel.

	De J. De Braystraat 6 krijgt de GD1 bestemming	
	In de zienswijze is een tekstvoorstel gedaan.	

14.		
	Zienswijze	Antwoord
1.	Bouwregels: de bouwregels van artikel 23.1.1 onder o. en artikel 23.1.1 onder q wekken de suggestie dat onder meer nieuwe dakopbouwen ook mogen worden gerealiseerd op orde 1 panden. Dit moet niet mogelijk worden gemaakt.	23.1.1. onder o: deze regel slaat terug op 23.1.1 onder n. Daarin staat dat bij orde 1 en orde 2 panden de bestaande nokrichting etc. gehandhaafd moet blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Op orde panden zijn dus in specifieke situaties inderdaad verhogingen toegestaan, maar dan alleen als conform de aangegeven trend wordt gebouwd. 23.1.1 onder q (nu p) is wel aangepast. “en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen... is geschrapt.
2.	Ten onrechte is bij orde-1 panden niet de historisch bepaalde situatie aangehouden, maar als bouwvlak het hele perceel inclusief de achtertuin opgenomen. Het betreft onder meer Schotersingel 19 (hoek Schotersingel-Kennemerstraat) waar niet de historische en nog altijd aanwezige achtergevel is aangehouden. Pand maakt deel uit van een ensemble van 10 woonhuizen (Schotersingel 1 t/m 19) dat vanwege z'n waarden als geheel is aangewezen als gemeentelijk monument.	Volgens de bestemmingsplansystematiek moet bij Orde-1 gebouwen onder meer de bestaande bouw- en goothoogte worden behouden. Bebouwing is in zowel in het oude bestemmingsplan als in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan op het hele bouwvlak mogelijk gemaakt, terwijl er in de bestaande situatie slechts een kleine serre aanwezig is. Dit lijkt een fout. De rest van het bouwvlak is nu onbebouwd. De verbeelding is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Het achterliggende perceel heeft de Tuin-2 bestemming gekregen.

Hoofdstuk 3

3.1 Overige door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen

Inleiding

Onduidelijkheden, ontbrekende aanduidingen of onjuistheden in het ontwerpbestemmingsplan welke ambtelijk gedurende de verdere bestemmingsplanprocedure worden geconstateerd kunnen in de vaststellingsfase nog worden hersteld of aangepast. Het bestemmingsplan Kleverpark-Frans Hals is een in hoofdzaak consoliderend plan.

In dit bestemmingsplan zijn zeven bestemmingsplannen die de afgelopen 10 jaar zijn opgesteld samengevoegd; dit conform de wens om grotere bestemmingsplangebieden te realiseren. De gehanteerde bestemmingsplansystematiek in deze plannen verschilt nogal in onder meer benaming van de verschillende functies. In de fase tussen ontwerp en vaststelling heeft nogmaals een uitgebreide check plaatsgevonden naar de toegepaste functies, en dan met name of deze gehanteerde functies de rechten uit eerdere plannen voldoende borgt. In dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Verschuivingen in de nummering in de regels zijn hier niet opgenomen.

Voorgestelde ambtshalve wijzigingen

3.1.1 Toelichting		
Aanpassingen		
Hoofdstuk	Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing
		In de toelichting zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd en zijn zaken geactualiseerd. Tevens zijn de verschillende groenonderwerpen gebundeld in een afzonderlijke groenparagraaf. Bij hoofdstuk 5.4.3 “Overige ontwikkelingen” is een subparagraaf toegevoegd waarin plannen worden genoemd die nog onvoldoende concreet zijn om bij recht meegenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan. Ook de zeer recente aanwijzing van delen van Haarlem Noord tot beschermd stadsgezicht is verwerkt in de toelichting.
3.1.2 Regels		
Aanpassingen		
	Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing
Artikel 1 begripsbepalingen	1.15: het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers met maximaal 4 bedden.	1.15 bed& breakfast: het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie. De beperking is opgenomen in de specifieke gebruiksregels bij de verschillende artikelen.
	--	1.75 definitie supermarkt toegevoegd: een specifieke vorm van detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak

		in goederen met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan algemene en verse levensmiddelen (eventueel aangevuld met huishoudelijke artikelen,) met een verkoopvloeroppervlakte van 500m ² of meer.
		1.80 definitie wellness toegevoegd: een activiteit gericht op het ervaren en beleven van lichamelijke en geestelijke ontspanning en gezondheid.
	1.59 oeverlijn: de scheiding tussen water en land	Geschrapd. Heeft geen juridische vertaling in de regels
Artikel 4 Gd-1	4.1.2 a wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast	4.1.2 a: wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast, met uitzondering ter plaatse van aanduiding 'wonen uitgesloten';
	--	Toegevoegd 4.2.1.f: alsmede cultuur en ontspanning, in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'
	4.1.2 j: wonen uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';	Geschrapd, -w ondergebracht bij 4.1.2 a
		4.1.2 j (nieuw): alsmede ondergeschikte detailhandel tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. ;
	4.3 b. het gebruik van een woning voor bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² ,	4.3 b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² , waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.
Artikel 5 Gd-2	--	5.1.1 c toegevoegd: alsmede maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', waarbij de functies zijn toegestaan die zijn opgenomen in artikel 10 'Maatschappelijk';
	5.3 b. het gebruik van een woning voor bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² ,	5.3 b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² , waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.
Artikel 6 Gd- 4	6.1.1 i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen	6.1.1 i. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen
	6.1.2 c. alsmede maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';	6.1.2 c. alsmede maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', waarbij de functies zijn toegestaan die zijn opgenomen in artikel 10 'Maatschappelijk';

	6.3 b. het gebruik van een woning voor bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² ,	6.3 b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² , waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.
Artikel 7 Gd-5	7.1 b. bedrijfswoningen;	7.1 b. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
	7.3 b het gebruik van een woning voor bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² , waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.	7.3 Specifieke gebruiksregels Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels: a. een bedrijfswoning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden; b. het gebruik van een bedrijfswoning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² , waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.
Artikel 8 Groen		Toegevoegd: 8.1 g: alsmede parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
		8.1 h. toegevoegd waterhuishoudkundige voorzieningen
	8.3 Specifieke gebruiksregel a. voor de in lid 1 onder e. genoemde functie geldt een maximum per jaar van één dag. Bij de bepaling van het aantal dagen dat een evenement duurt, wordt de tijd die nodig is voor het op- en afbouwen niet meegerekend.	8.3 Specifieke gebruiksregel a. voor de in lid 1 onder e. genoemde functie geldt een maximum per jaar van één dag met een maximaal aantal bezoekers van 5.000. Bij de bepaling van het aantal dagen dat een evenement duurt, wordt de tijd die nodig is voor het op- en afbouwen niet meegerekend.
Artikel 9 Horeca	9.1 a. horeca tot en met categorie 3;	9.1 a. horeca tot en met categorie 2;
Artikel 10 Maatschappelijk	10.1 a. educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, (sociaal-)culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische dienstverlening, sociaal-medische dienstverlening, peuterspeelzaalwerk, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen;	10.1a. toegevoegd achter gezondheidszorg : (incl apotheek).
Artikel 11 Sport	11.1 i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, wegen en paden, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen,	11.1 i. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, wegen en paden, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse)

	(ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;	parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
Artikel 12 Tuin- 1		Toegevoegd 12.2.b: ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-erfafscheiding' zijn erfafscheidingen toegestaan tot 2 m;
	12.2 e. onder 1 een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;	12.2 e. onder 1 een erker mag tot maximaal 0,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
	12.2 d. onder 4. de verticale diepte van een berging maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;	12.2 e. onder 4. in afwijking van 12.2 onder c. mag de verticale diepte van een berging maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
Artikel 13 Tuin- 2	13.1 c. alsmede parkeren van motorvoertuigen binnen bebouwing	13.1 c. parkeren op bebouwde gronden;
	13.1 d. garage ter plaatse van de aanduiding 'garage';	13.1 d. alsmede garagebox ten dienste van de hoofdbestemming ter plaatse van de aanduiding 'garage';
	13.4 b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding.	13.4 b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding 'parkeerterrein'.
		Toegevoegd bij specifieke gebruiksregels 13.4 c. het gebruik van dakterrassen ten behoeve van andere functies dan wonen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.
Artikel 14 Tuin-3		14.2.3 Toegevoegd: a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter b. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
		Toegevoegd bij specifieke gebruiksregels 14.4, 1 onder c. het gebruik van dakterrassen ten behoeve van andere functies dan wonen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.
Artikel 15 Verkeer	15.2.1.Gebouwen a. er mogen uitsluitend kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd; b. kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; c. de bouwhoogte van een kiosk en van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;	15.2.1 Gebouwen a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven; c. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen

	d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;	
Artikel 17 Wonen	17.3 b. het gebruik van een woning voor bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² ,	17.3 b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m ² , waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.
Artikel 19 Archeologie	19.5 onder 2 a. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;	19.5 onder 2 a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
	23.1.1 l: ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte voor / achter dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;	Geschrapd: komt niet voor in het plangebied
Artikel 23 Algemene bouwregels	23.1.1 q: de maximum goothoogte en bestaande goothoogte bij orde 1 en orde 2 gebouwen mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:	23.1.1 p: de maximum goothoogte van gebouwen mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
	23.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.	23.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde geschrapt
		Toegevoegd: 23.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde Lichtmasten: de bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming sport mag niet meer bedragen dan 18 meter.
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	25.1 – 25.5 Het bevoegd gezag kan..	25.1 – 25.5 Burgemeester en wethouders kunnen..
	25.4 onder 1 Wetgevingszone wijzigingsgebied	25.4 Wetgevingszone wijzigingsgebied

	a Gemengd - 1', zoals opgenomen in artikel 4;	a. Gemengd - 1', zoals opgenomen in artikel 4, met daarbij de aanduidingen 'maatschappelijk' conform artikel 10 en 'bedrijf uitgesloten'.

Overzicht aanpassingen op de verbeelding (uit zienswijzen en uit ambtelijke aanpassingen)

1. Aelbertsbergstraat 45 en 47A krijgen de aanduidingen 'bedrijf uitgesloten' en 'wonen uitgesloten'.
2. Badmintonpad: p opgenomen in hele groenstrook grenzend aan sloot conform bestaand gebruik.
3. Berckheidestraat (achter de) : garageboxen: maximale bouwhoogte 3 meter.
4. Cronjegarage: Er wordt een bouwvlak opgenomen voor de in- en uitrit van de parkeergarage Cronjé conform het geldende bestemmingsplan.
5. Hummeltjesbrug: ter plaatse van de Hummeltjesbrug is de aanduiding 'brug' verwijderd.
6. Huzarenstraat 1 Voor de panden aan de Huzarenstraat 1 en het Kazerneplein 10 / Sint Jorisveld 135 wordt de aanduiding 'wonen uitgesloten'.
7. Jan de Braystraat: De aanduiding 'bedrijf uitgesloten' wordt opgenomen voor het pand aan de Jan de Braystraat 4.
8. Jan de Braystraat 4-6: op binnenterrein in 'p' opgenomen binnen de T1 bestemming; in de regels is het aantal parkeerplaatsen ingeperkt tot 5.
9. Kennemerstraat: De aanduiding 'maatschappelijk' voor het pand aan de Kennemerstraat 11a zwart wordt vervangen door de aanduiding 'cultuur en ontspanning'.
10. Kennemerstraat 9A zwart: de per abuis opgenomen woonbestemming wordt teruggezet naar de Tuin3 bestemming.
11. Kennemerstraat: De bestemming van het pand aan de Kennemerstraat 13 wijzigt van 'Wonen' naar 'Gemengd - 1'.
12. Kleverlaan: De aanduiding 'wonen uitgesloten' is opgenomen voor het pand aan de Kleverlaan 58.
13. Kleverlaan: De panden aan de Kleverlaan 176, 190 en 192 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
14. Kleverparkweg 20 (rood): nu -w wonen uitgesloten. -w schrappen> alleen op deze locatie.
15. Kleverparkweg 13, 20 en 21 c krijgen de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'.
16. Kleverparkweg 13, 15, 15a 17, 21b en 21 c krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
17. Kleverparkweg 21 -w is geschrapt.
18. Kleverparkweg 21 b en c : in de bestemming is ook de achtergelegen bebouwing opgenomen.
19. Kleverparkweg 13 krijgt toevoeging 'detailhandel'.
20. Kleverparkweg 56, 58 en 60 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
21. Kleverparkweg: De bestemming van het pand aan de Kleverparkweg 70 wijzigt van 'Gemengd - 4' naar Gemengd - 1'.
22. Kleverparkweg: De panden aan de Kleverparkweg 2 t/m 24 (even en oneven) krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
23. Kleverparkweg: Voor de Kleverparkweg 14 wordt de aanduiding 'wonen uitgesloten' verwijderd.
24. Maerten van Heemskerckstraat 2(a) krijgt de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
25. Maerten van Heemskerckstraat: de abusievelijk toegekende bestemming 'Wonen' ten noorden van de Maerten van Heemskerckstraat 2 5C, D en E is gewijzigd naar de bestemming 'Tuin - 2'.
26. Maerten van Heemskerkstraat : 4 a – 4 e: tuin-1 bestemming ipv groenbestemming conform huidige gebruik.
27. Maerten van Heemskerkstraat 4a t/m 4h en 6 t/m 40: max goothoogte 7.
28. Maerten van Heemskerkstraat 40 heeft trend sba-bdo gekregen (ook op trendkaart aangepast).
29. Maerten van Heemskerkstraat 6 t/m 16 heeft 70-70 trend (ook op trendkaart aangepast) en max goothoogte 7.

30. Mauveplein: Het pand direct aan de noordkant van het Mauveplein krijgt de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
31. Meester Cornelisstraat: De panden aan de Meester Cornelisstraat 2, 4, 6, 44, 78, 80, 82 en 108 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
32. Meester Cornelisstraat: De panden aan de Meester Cornelisstraat 54, 56 en 58 krijgen de aanduiding 'wonen uitgesloten'.
33. Molenaerstraat 1B en 1C: ontwerpbbp: tuin-2 bestemming omzetten in de Gemengd-1 bestemming met de aanduiding 'wonen uitgesloten' -w.
34. Rippedasingel: de groenstrook grenzend aan het water is omgezet in de Tuin-1 bestemming.
35. Saenredamstraat: Het pand aan de Saenredamstraat 2 krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van de bestemming 'Wonen' omdat dat beter aansluit bij de geldende planologisch-juridische rechten.
36. Santpoorterplein: De panden aan het Santpoorterplein 1 en 2 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
37. Santpoorterstraat: Het pand aan de Santpoorterstraat 27 krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van 'Wonen' en de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
38. Santpoorterstraat: De aanduiding 'kinderdagverblijf' is verwijderd voor het pand aan de Santpoorterstraat 44.
39. Santpoorterstraat: De panden aan de Santpoorterstraat 29, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 64, 66, 68 en 70, krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
40. Santpoorterstraat: De panden aan de Santpoorterstraat 35, 37 en 39 krijgen de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van 'Wonen' en de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
41. Santpoorterstraat: De panden aan de Santpoorterstraat 41 en 43 krijgt de aanduidingen 'wonen uitgesloten' en 'bedrijf uitgesloten'.
42. Santpoorterstraat: Het pand aan de Santpoorterstraat 1B krijgt de aanduiding 'wonen uitgesloten'.
43. Santpoorterstraat: Het pand aan de Santpoorterstraat 50 krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van 'Gemengd - 4' en de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
44. Santpoorterstraat 23-27 goothoogte 7 toegevoegd.
45. Schotersingel: De bestemming van het pand aan de Schotersingel 117A wijzigt van 'Gemengd - 4' naar 'Gemengd - 1'.
46. Schotersingel: De bestemming van het pand aan de Schotersingel 127 wijzigt van 'Gemengd - 4' naar 'Gemengd - 1' en krijgt de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
47. Schotersingel: De panden aan de Schotersingel 107 en 109 krijgen de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van 'Wonen' + de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
48. Schotersingel: De panden aan de Schotersingel 89C, 113, 115, 117 en 131 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
49. Schotersingel 153, 155 157, 159, 161 en 163 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
50. Schotersingel/hoek Kennemerstraat: (orde-1) achtererfgebied krijgt T2 bestemming ipv GD1 conform feitelijke situatie.
51. Schoterweg: De aanduiding 'maatschappelijk' is toegevoegd aan het pand aan de Schoterweg 33a en 45.
52. Sint Jorisveld: De aanduidingen 'horeca tot en met categorie 2' en maximum vloeroppervlakte (m2): 200' zijn aan de noordzijde van het Sint Jorisveld aangepast aan de planologisch-juridische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.
53. Sint Jorisveld: De panden aan het Sint Jorisveld 53, 62 en 72 krijgen de aanduiding 'kinderdagverblijf'.
54. Tetterodestraat: De bestemming van het pand aan de Tetterodestraat 10 E krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van 'Gemengd - 2' met de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
55. Van Ostadestraat: De Van Ostadestraat 2 t/m 8, 10, 12 en 14 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
56. Van Ostadestraat: Het gehele bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd - 2' van het pand aan de Van Ostadestraat 1 krijgt de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
57. Velsersstraat 77 krijgt de aanduiding 'maatschappelijk' gelet op de in het vorige bestemmingsplan geldende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M)'.
58. Velsersstraat: De panden aan de Velsersstraat 1A, 4 en 12 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
59. Verspronckbrug: De Verspronckbrug krijgt de aanduiding 'brug'.
60. Verspronckweg 1, 27, 131, 150 en 233 krijgen de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'.
61. Verspronckweg: Het pand aan de Verspronckweg 205 krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van 'Wonen'.
62. Verspronckweg 231 - 243 aangepast achtergevel conform oorspronkelijke vergunning.
63. Wouwermanstraat: Het pand aan de Wouwermanstraat 34 krijgt de bestemming 'Wonen' in plaats van de bestemming 'Gemengd - 1'.
64. Wouwermanstraat 5-47: goothoogte 7 toegevoegd.
65. De aanduiding horeca van categorie 2' is van de legenda van de verbeelding verwijderd.
66. In de legenda is de aanduiding 'sportschool specifieke bouwaanduiding - sportschool' toegevoegd.
67. Dubbelbestemming 'Beschermd stadsgezicht' opgenomen conform de aanwijzing door de Minister in juli 2016.

