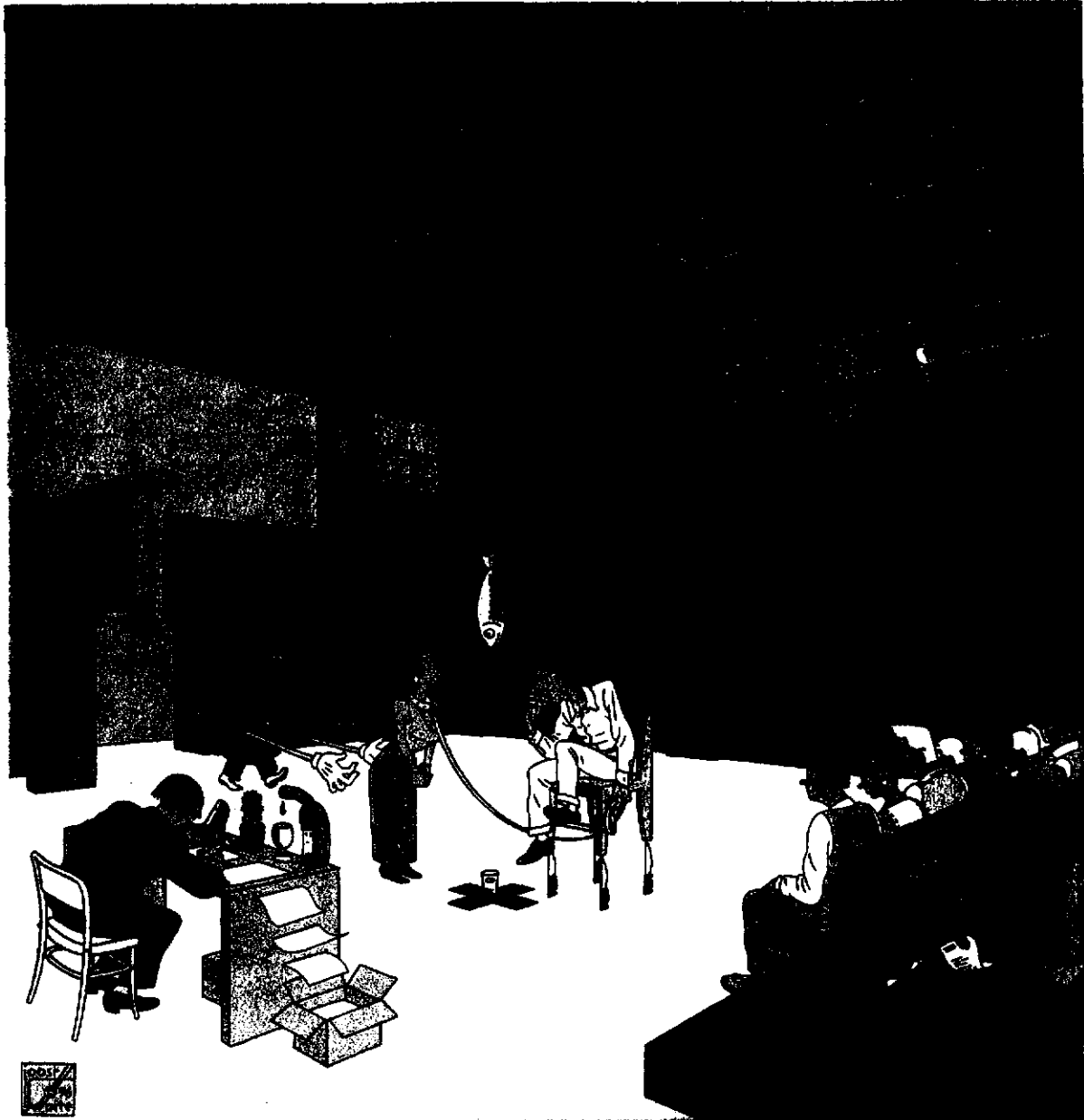


43/100

Ontwerp Stadsvernieuwingsplan Bakenes

1^e partiele herziening



Vastgesteld bij raadsbesluit d.d:

10/10/2000 nr 252

Goedgekeurd bij besluit G.S. d.d:

5/1/2001 nr. 2001-41777

in werking 9/3/2001.

Gemeente Haarlem

Voorschriften deel uitmakend van het voorontwerp-stadsvernieuwingsplan

B a k e n e s,

1^e partiële herziening

Inhoud			pag.
HOOFDSTUK I		ALGEMENE BEPALINGEN	
Artikel	1	Begripsomschrijvingen	1
	2	Wijze van meten	4
	3	Gebruiksbeplating	5
	4	Toepassing zoneringslijst	5
HOOFDSTUK II		BESTEMMINGSBEPALINGEN	
Artikel	5	Beschermd stadsgezicht Haarlem	7
	6	Woondoeleinden	8
	7	Gemengde bestemming (Gb/Gc)	9
	8	Maatschappelijke doeleinden (Mc)	10
	9	Erf	11
	10	Tuin	12
	11	Verkeersdoeleinden	12
HOOFDSTUK III		BIJZONDERE BEPALINGEN	
Artikel	12	Algemene vrijstellingen	13
	13	Overgangsbepalingen	13
	14	Strafbepaling	14
	15	Slotbepaling	14

Bijlage
Zoneringslijst.

Haarlem, juni 2000

...oooOOOooo...

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

- 1.1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:
1. **de wet:**
de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 2. **het plan:**
het stadsvernieuwingsplan, als bedoeld in de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing, **Bakenes, 1^e partiële herziening**, van de Gemeente Haarlem;
 3. **de kaart:**
de van het plan deeluitmakende kaart, nr. 108BP004
 4. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 5. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 6. **ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 7. **bestemmingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
 8. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
 9. **bebouwingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht;
 10. **bebouwingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
 11. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 12. **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
 13. **hoogtescheidingslijn:**
een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven hoogte is toegestaan;
 14. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
 15. **bijgebouw:**
een vrijstaand of aangebouwd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
 16. **platte afdekking:**
een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5° met het horizontale vlak;

17. **kap:**
een afdekking onder een hoek van meer dan 5° en minder dan 75° met het horizontale vlak;
18. **woning:**
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden;
19. **eengezinshuis:**
een gebouw dat, verticaal beschouwd, slechts één woning omvat;
20. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
21. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder;
22. **bruto-vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen enz.;
23. **bestaand gebruik/bouwwerk:**
een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van het van kracht worden van het plan, respectievelijk op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
24. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit; ook verhuur en dienstverlening worden hiertoe gerekend, mits deze rechtstreeks aan het publiek via een balie worden verleend, met uitzondering van horeca;
25. **bedrijfsdoeleinden:**
particuliere vestigingen behorende tot de sectoren nijverheid, groothandel, reparatie, vervoer en communicatie, verhuur of tot de overige dienstverlenende bedrijven, voor zover geen kantoor zijnde;
26. **dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
27. **atelier, praktijkruimte:**
een (gedeelte van een) woning, (dat) die dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
28. **sekswinkel:**
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat voor 10 % of meer van de verkoopvloeroppervlakte bestemd is voor de uitoefening van detailhandel in seksartikelen;
29. **seksbioscoop:**
elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar voornamelijk voorstellingen van erotische-, pornografische aard worden gegeven met dia of (video-)film;
30. **seksautomatenhal:**
elk voor het publiek toegankelijke ruimte waar door middel van automaten voorstellingen van erotische, pornografische aard worden gegeven;

- 31. **seksclub:**
elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar ook anders dan met dia en/of (video-)films vertoningen van erotische-, pornografische aard worden gegeven;
- 32. **seks theater:**
elke voor het publiek toegankelijke ruimte, waar vertoningen van erotische-, pornografische aard worden gegeven;
- 33. **prostitutie:**
het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;
- 34. **zoneringlijst:**
de als bijlage opgenomen, bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder;
- 35. **peil:**
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de meest nabij gelegen openbare weg;
- 36. **beschermd stadsgezicht:**
aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

- 1.2. Waar in het plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2. Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt – aangegeven in meters – als volgt gemeten:
 - a. **afstand:**
de kortste verbindingslijn tussen twee punten;
 - b. **lengte en breedte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - c. **oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - d. **inhoud van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), de buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen en de bovenzijde van de begane grondvloeren;
 - e. **hoogte van een gebouw:**
de loodrechte afstand tussen het hoogste punt van de afdekking of zich daarboven bevindende gevelgedeelten – uitgezonderd schoorstenen, antennes, borstweringen en andere ondergeschikte dakopbouwen – en het peil;
 - f. **hoogte van een ander bouwwerk:**
de loodrechte afstand tussen het hoogste punt en het peil, met dien verstande dat bij antennes, balkonhekken, borstweringen, vlaggenmasten en bliksemafleiders, welke steun vinden op een gebouw, de hoogte gemeten wordt tussen het hoogste punt en het punt waarop deze steun vinden op het gebouw;
 - g. **goothoogte van een bouwwerk:**
de loodrechte afstand tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het peil;
 - h. **bestemming- en bebouwingsgrenzen:**
meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voor zover niet op de kaart in maten vastgelegd.
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemming- en/of bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;
 - b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.40 meter boven een rijwielpad en 2.20 meter boven een voetpad;
 - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werden niet lager zijn gelegen dan 4.20 meter boven het aangrenzende peil.

Artikel 3. Gebruiksbeplating

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende bepalingen:

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan – behoudens artikel 14 (overgangsbepaling) – bepaalde.
2. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke strekken tot realisering van de bestemming, dan wel voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksbioscoop, seksautomatenhal, seksclub, sekstheater of sekswinkel;
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning door atelier, praktijk- of kantoorruimte, met een maximum van 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 Indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1, mits het verlenen van de vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van een inbreuk op de bestemming. Van dit laatste is in ieder geval spraken bij het toestaan van volgens de bestemming niet geoorloofd detailhandelsgebruik in gebouwen of op terreinen.

Artikel 4. Toepassing zoneringlijst

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 7 en 8 van deze voorschriften dient de zoneringlijst te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. vestigingen zijn slechts toegestaan indien en voor zover:
 - a. zij passen in de betreffende bestemming, en
 - b. zij genoemd zijn in de categorieën van de zoneringslijst, welke voor de desbetreffende straten zijn aangegeven op de bij de kaart behorende kaart "toepassing zoneringslijst" in dier voege dat zijn toegestaan:
categorie 2: aan de Lange Begijnestraat, de Korte Begijnestraat, de Bakenessergracht, de Wijde Appelaarsteeg en de Nauwe Appelaarsteeg.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 1 onder b voor vestigingen genoemd in de categorie 3 van de zoneringlijst indien die vestigingen minder bezwaarlijk zijn dan op basis van de toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat vestiging in de betreffende zone alsnog aanvaardbaar is,
 - b. het bepaalde in lid 1 onder b voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringlijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan;

HOOFDSTUK II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5. Beschermd stadsgezicht Haarlem

1. Alle gronden van het plangebied zijn tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuur-historische waarden en de ruimtelijke en structurele samenhang, zoals deze zijn vastgelegd in het "beschermd stadsgezicht Haarlem".

Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop met het plan de aan de gronden toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd.

2. De ruimtelijke en functionele kwaliteit dient zoveel mogelijk te worden behouden en versterkt. Deze kwaliteit is beschreven in de toelichting bij het besluit dd 5 december 1990, nr. 5302 van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht en nader aangeduid op het daarbij behorende kaartmateriaal. Deze kwaliteit wordt met name bepaald door:
 - a. de historisch gegroeide structuur van de Gedempte Oude Gracht, Jacobijnestraat, Koningsstraat en Stoofsteeg.
 - b. de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing.
 - c. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing.
3. Ten aanzien van de ruimtelijke structuur wordt het volgende in acht genomen:
 - a. gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van beeldbepalende panden; langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braakliggen van te bebouwen grond wordt tegengegaan;
 - b. panden mogen worden samengevoegd (maximaal 2) maar het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven-) woningen mag niet worden aangetast.
4. Ten aanzien van de functionele structuur geldt het volgende:
 - a. gestreefd wordt naar behoud van het karakter van een functioneel gemengd gebied: wonen, culturele doeleinden en bedrijven met beperkte hinderlijkheid;
 - b. het wonen op de verdiepingen boven winkels/bedrijven wordt gestimuleerd.
5. Het is verboden in het stadsgezicht c.q. het plangebied te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning; artikel 37 Monumentenwet 1988).

Artikel 6. Woondoeleinden (W)

1. De op de kaart voor "Woondoeleinden (W)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het wonen.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
 - b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven en niet minder dan 1 meter beneden die maat;
 - c. de hoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - d. indien en voor zover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren, bepaald door goothoogte, hoogte en de dekhelling van 70° te worden opgericht;
 - e. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel;
 - f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - g. in afwijking van het hiervoor onder f. bepaalde mag de hoogte van erfafscheidingen op dakterrassen niet meer bedragen dan 1 meter;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtname van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, sub b, ten behoeve van een verhoging van de op de kaart aangegeven goothoogte met een maximum van 10 %;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub c, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub d, ten behoeve van het realiseren van een kapvorm, c.q. extra bouwlaag, anders dan passend binnen de in lid 2 sub d omschreven dakhelling, mits de bebouwde oppervlakte van deze bouwlaag niet meer bedraagt dan 75 % van de oppervlakte van de daaronder gelegen bouwlaag;
 - d. het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van het tot een maximum van 2 met elkaar verbinden van woningen, met dien verstande dat het aantal zelfstandige opgangen niet mag afnemen, dan wel wordt voorzien in een andere toegankelijkheid van buitenaf van de bovenwoning(-en) en de maximale voorgevelbreedte niet meer mag bedragen dan 17.50 meter.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), voorwaarden te stellen bij:
- het bepaalde in lid 2, sub g en bij het verlenen van de in lid 3, sub b en c genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen;
 - de in lid 3, sub d, juncto lid 2, sub a genoemde vrijstelling, ten behoeve van de bereikbaarheid van de bovenwoningen(en) bij verbinding of splitsing van gebouwen.

Artikel 7. Gemengde bestemming (Gb/Gc)

1. De op de kaart voor "Gemengde bestemming (Gb/Gc)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen voor:
- Gb: woondoeleinden, detailhandel (max. opp. 200 m²), kantoor en bedrijfsdoeleinden;
- Gc: Gb + opslag, magazijn en stalling.
- Voor wat betreft de boven de beganegrondlaag gelegen bouwlagen heeft het in de \ bestemmingsaanduiding opgenomen cijfer I de betekenis dat daar uitsluitend de woonfunctie is toegestaan.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken en zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven en niet minder dan 1 meter beneden die maat;
 - c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - d. indien en voor zover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren, bepaald door goothoogte, hoogte en een dakhelling van 70 °, te worden opgericht;
 - e. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel;
 - f. de gebouwen mogen tot een maximum van 2 met elkaar worden verbonden, met dien verstande dat het aantal zelfstandige opgangen niet mag afnemen, dan wel wordt voorzien in een andere toegankelijkheid tot de bovenwoning(-en) van buitenaf en de maximale voorgevelbreedte niet meer mag bedragen dan 15 meter.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtnaam van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 2, sub b, ten behoeve van een verhoging van de op de kaart aangegeven goothoogte met een maximum van 10 %;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub c, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;

- c. het bepaalde in lid 2, sub d, ten behoeve van het realiseren van een kapvorm, c.q. extra bouwlaag, anders dan passend binnen de in lid 2 sub d omschreven dakhelling, mits de bebouwde oppervlakte van deze bouwlaag niet meer bedraagt dan 75 % van de oppervlakte van de daaronder gelegen bouwlaag;
 - d. het bepaalde in lid 2, sub f, ten behoeve van een vergroting van de voorgevelbreedte tot een maximum van 17,50 meter.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), voorwaarden te stellen bij:
- het verlenen van de in lid 3, sub b en c genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen;
 - de in lid 3, sub d, juncto lid 2, sub a genoemde vrijstelling, ten behoeve van de bereikbaarheid van de bovenwoning(-en) bij verbinding of splitsing van de gebouwen.

Artikel 8. Maatschappelijke doeleinden c (Mc)

1. De op de kaart voor "Maatschappelijke doeleinden c (Mc)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen voor culturele voorzieningen, waaronder theater- en filmzalen, een theatercafé, alle met bijbehorende voorzieningen.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken en zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven en niet minder dan 1 meter beneden die maat;
 - c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven maat;
 - d. daar waar geen maximale bebouwingshoogte op de kaart is aangeduid mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - e. indien en voor zover een extra bouwlaag wordt gebouwd, dient deze binnen de contouren, bepaald door goothoogte, hoogte en een dakhelling van 70°, te worden opgericht;
 - f. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, sub b, ten behoeve van een verhoging van de op de kaart aangegeven goothoogte met een maximum van 10 %;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub d, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;

- c. het bepaalde in lid, sub e, ten behoeve van het realiseren van een kapvorm, c.q. extra bouwlaag, anders dan passend binnen de in lid 2 sub e omschreven dakhelling, mits de bebouwde oppervlakte van deze bouwlaag niet meer bedraagt dan 75 % van de oppervlakte van de daaronder gelegen bouwlaag;
- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtnaam van het beschermd stadsgezicht (artikel 5), voorwaarden te stellen bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:
 - a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen.

Artikel 9. Erf (E)

- 1. De op de kaart voor "Erf (E)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven en achterpaden met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- 2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. op deze gronden mogen bijgebouwen worden gebouwd ten dienste van de in de hoofdbebouwing toegestane bestemming;
 - b. de bebouwde oppervlakte van een bij een bouwperceel behorend erf met een oppervlakte kleiner dan 30 m² mag niet meer dan 15 m² bedragen;
 - c. de bebouwde oppervlakte van een bij een bouwperceel behorend erf met een oppervlakte groter dan 30 m² mag niet meer dan 40 m² bedragen;
 - d. de hoogte van bijgebouwen mag bij platte afdekking niet meer dan 3 meter bedragen, terwijl bij afdeling met een kap de goothoogte niet meer dan 3 meter, de dakhelling met meer dan 45° en de hoogte niet meer dan 4,50 meter mag bedragen.
 - e. Op de bijgebouwen mogen dakterrassen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de hoogte van een afscheiding niet meer mag dan 1 meter boven de goothoogte van het bijgebouw mag bedragen;
 - f. indien de bijgebouwen zijn aangebouwd aan de hoofdbebouwing mag de hoogte van de bijgebouwen niet groter zijn dan de hoogte van de beganegrond laag van de hoofdbebouwing.
 - g. de hoogte van de andere bouwwerken en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.
- 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het beschermd Stadsgezicht (artikel 5), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 2 onder b, tot een maximum te bebouwen oppervlakte van 20 m²;
 - b. lid 2 onder d, ten behoeve van een verhoging van de goothoogte tot 3 meter;

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtnaam van het beschermd stadsgesicht (artikel 5), voorwaarden te stellen bij het verlenen van de in lid 3 genoemde vrijstellingen teneinde te waarborgen dat:
- a. de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en tuinen;
 - b. de op te richten bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen.

Artikel 10. Tuin (T).

1. De op de kaart voor "Tuin (T)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor tuinen en achterpaden met daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van een berging, waarvan de oppervlakte en hoogte niet meer mogen bedragen dan 8 m², respectievelijk 2,50 meter;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen in tuinen die grenzen aan voorgevels, waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voor zover hoger dan 1 meter.

Artikel 11. Verkeersdoeleinden

1. De op de kaart voor "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor verkeersgebied en verblijfsgebied met daarbij behorende gronden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende Bepalingen:
 - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voor zover hoger dan 1 meter.

HOOFDSTUK III: BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 12. Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met en hoogste 10 %;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m², respectievelijk 3 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwing- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1.50 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1 onder b tot en met f, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering.

Artikel 13. Overgangsbepalingen

1. **Bouwen**

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

 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;

- c. tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald.

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

2. **Gebruik**

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

Artikel 14. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikelen 3, lid 1 en 12, lid 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de wet.

Artikel 15. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “VOORSCHRIFTEN van het stadsvernieuwingsplan **BAKENES**, eerste partiële herziening”.

...ooo000ooo...



Raadsstuk 252/2000
 B&W datum 12 september 2000
 Sector/Afd SO/rosv
 Reg.nr(s) 00/1817

FACILITAIRE DIENST	
Reg.nr.	ROS 2000/2221
Trefwoord	Stads vernieuwingsplan
Reg. d.d.	13 OKT 2000
Classering:	
Ontv. bew.	Mee Kopie: X
Uiterl. afdoen. dd:	08/12/2000
Behandeling door:	Afgedaan
ROS	

Onderwerp **Vaststellen stadsvernieuwingsplan Bakenes 1^e partiële herziening**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

In oktober 1999 is een verzoek om vergunning ingediend voor nieuwbouw van de Toneelschuur op de hoek van de Lange Begijnestraat en de Wijde Appelaarsteeg. Op die plaats is het stadsvernieuwingsplan Bakenes van kracht. Het bouwplan past niet binnen de bepalingen van dit stadsvernieuwingsplan. Om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen is een "stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiële herziening" gemaakt, dat is afgestemd op de nieuwbouwplannen voor de Toneelschuur en waarin bovendien rekening is gehouden met de uitbreiding van het Hofje van Bakenes.

Wij hebben in onze vergadering van 13 juni 2000 besloten het stadsvernieuwingsplan in ontwerp ter inzage te leggen. De raadscommissie voor de Stedelijke Ontwikkeling heeft daarmee op 29 juni unaniem ingestemd. Het stadsvernieuwingsplan is op 13 juli gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft vervolgens gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan is een bezwaarschrift ingediend door de heer M.W.J. van Rooden, Bakenessergracht 96, 2011 JZ Haarlem. Dit bezwaar is ingediend op 7 augustus 2000 en is door de gemeente ontvangen op 8 augustus. Gelet op de datum van ontvangst van het bezwaar is het bezwaar naar onze mening ontvankelijk.

Hierna zullen wij de bezwaren van de heer Van Rooden kort aangeven en vervolgens per bezwaar reageren.

1. De begrippen bouwhoogte en goothoogte zijn in het plan niet gedefinieerd. In de begripsomschrijving komen deze termen inderdaad niet voor. Echter in de wijze van meten (voorschriften artikel 2 lid 1 sub e en sub g) wordt een zodanige beschrijving gegeven dat daarover geen misverstanden kunnen bestaan. Het stadsvernieuwingsplan hoeft daarom naar onze mening op dit punt niet te worden aangepast.
2. Door het niet opnemen van de kromming in de Korte Begijnestraat en het toestaan van een uniforme goothoogte voor de uitbreiding van het Hofje van Bakenes gaan karakteristieke kenmerken van deze straat verloren. De kenmerkende kromming is naar onze mening op de plankaart wel degelijk opgenomen, zodat dit bezwaar naar onze mening ongegrond is. In het bouwblok langs de Korte Begijnestraat is als maximale bouwhoogte 9 meter opgenomen. Dat laat de mogelijkheid open om op onderdelen van het bouwblok een lagere hoogte te realiseren. Wij merken daarbij op dat deze beide onderdelen voor de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, aan welke dienst het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg om advies is gestuurd, geen aanleiding hebben

gegeven tot het maken van opmerkingen. Ook hier zijn wij derhalve van mening dat het stadsvernieuwingsplan niet behoeft te worden aangepast.

3. Er wordt een relatie gelegd met bouwplannen die nog niet bekend zijn, waardoor een juiste oordeelsvorming niet mogelijk is. In het stadsvernieuwingsplan is ruimte geboden voor nieuwbouw voor de Toneelschuur en voor uitbreiding van het Hofje van Bakenes. De bouwplannen voor de nieuwbouw van de Toneelschuur zijn gepubliceerd op 29 oktober 1999 en (als gewijzigde aanvraag) op 29 juni 2000. Ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit stadsvernieuwingsplan waren de bouwplannen dus bekend en kon daarmee ook rekening worden gehouden. Naar aanleiding van de publicaties van de bouwaanvraag heeft de heer Van Rooden overigens geen zienswijzen ingediend. De bouwplannen voor de uitbreiding van het Hofje Van Bakenes zijn inderdaad nog in voorbereiding en zullen worden gepubliceerd zodra de bouwaanvraag bij de gemeente wordt ingediend.
4. Het stadsvernieuwingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat afbreuk doet aan de karakteristieke gevelbeelden in deze straat. Dit argument staat ter beoordeling op het moment dat een bouwaanvraag wordt ingediend. In het stadsvernieuwingsplan is met name in artikel 5 (beschermd stadsgezicht Haarlem) aangegeven hoe wordt omgegaan met de historische omgeving van het plangebied. Ook op dit onderdeel heeft het stadsvernieuwingsplan in het wettelijk vooroverleg geen commentaar ontmoet van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Ten overvloede wijzen wij er op dat artikel 6 lid 3 onder C (welk artikel door de heer Van Rooden in zijn bezwaar wordt aangehaald) een vrijstellingsmogelijkheid bevat. Als het voor het realiseren van de uitbreiding van het Hofje van Bakenes nodig is dat deze vrijstelling wordt verleend, dan zal op dat moment in een afweging van alle betrokken belangen een beslissing moeten worden genomen.
5. Een maximale bouwhoogte van 5 meter aan de kant van het Hofje is niet aanvaardbaar. Naar de mening van de heer Van Rooden is ter plaatse een goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 6 meter aanvaardbaar. Wij wijzen erop dat het binnen een bouwhoogte van 5 meter is toegestaan een goothoogte van 3 meter te realiseren. Een bouwhoogte van 6 meter daarentegen vinden wij in relatie tot de bestaande bebouwing van het Hofje van Bakenes te groot. Dit onderdeel van de bezwaren is naar onze mening dan ook ongegrond.
6. In het stadsvernieuwingsplan ontbreekt een fietsenstalling ten behoeve van bezoekers van de Toneelschuur. Deze opmerking is terecht. Gegeven het programma van eisen van zowel de Toneelschuur als de uitbreiding van het hofje ontbreekt fysiek de ruimte om ook een fietsenstalling te realiseren. Bij de behandeling van het ontwerp stadsvernieuwingsplan in de commissie Stedelijke Ontwikkeling op 29 juni 2000 hebben wij al toegezegd hiervoor een oplossing te zoeken in de directe omgeving van de Toneelschuur. Naar onze mening is dit bezwaar dan ook ongegrond.

Het stadsvernieuwingsplan is op 28 september 2000 behandeld in de vergadering van de commissie. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de heer Van Rooden voor die vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld zijn bezwaar mondeling toe te lichten. Naar aanleiding daarvan heeft de commissie geadviseerd in te stemmen met het stadsvernieuwingsplan.

Gelet op het voorgaande geven wij u in overweging de heer Van Rooden in zijn bezwaar ontvankelijk te verklaren, de ingediende bezwaren ongegrond te verklaren en het "stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiële herziening" ongewijzigd vast te stellen conform bijgaand ontwerp-besluit.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

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

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

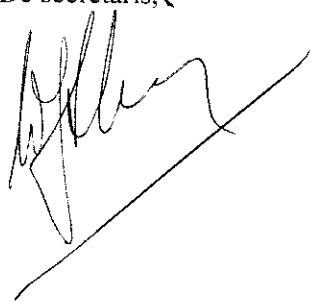
Overwegende dat met het voorstel kan worden ingestemd;

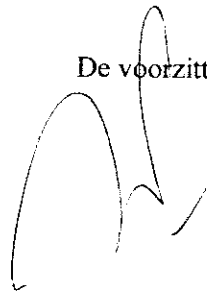
Gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

1. de heer M.W.J. van Rooden in zijn bezwaren ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende bezwaren ongegrond te verklaren;
3. het "stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiële herziening" ongewijzigd vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van 18 oktober 2000.

De secretaris, 

De voorzitter, 

Datum

- 5 JAN. 2001

Ons kenmerk 2001-41777

Onderwerp

Vastgesteld bestemmingsplan 1e partiële herziening
stadsvernieuwingsplan Bakenes, Haarlem

Noord-Holland



III. I
EK
SOI
RQ

Afgedaan

Raad van de gemeente Haarlem
door tussenkomst van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

SECTOR S.O.	
Reg. nr.	ROS 2001/85
Trefwoord	Stadsvernieuwingsplannen
Reg. d.d.	08 JAN 2001
Classering	- 1.731.212
Ontv. bew.	Kopie: ROS
Uiterl. afdoen. dd.	5.3.2001
Behandeling door	Afgedaan

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem
Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Afgedaan

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) div.

VERZONDEN

Behandeld door C.R. van der Wiel

Telefoon (023) 514 3316

Uw kenmerk ROS 2000/2303

5 JAN 2001

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 30 oktober 2000 ter goedkeuring aangeboden uw besluit van 18 oktober 2000 nr. 252 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiële herziening".

Het bestemmingsplan maakt de bouw van de Toneelschuur mogelijk en regelt tevens de bestemmingen van het naastgelegen Hofje van Bakenes, waar een uitbreiding wordt mogelijk gemaakt. Door de sloop van het Enschedecomplex is daarvoor nu ruimte.

Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid van rijk en provincie.

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van dit bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande hebben wij besloten om het bestemmingsplan goed te keuren.

Een aantal stukken gaat, voorzien van het bewijs van onze goedkeuring, hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,
hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid en Wonen,

ir. P.P.N.M. Horck.

Nr. Reg. raadsst.: 12	Raadsst. 17/1 verg. d.d. 2001
voor kennisgeving aangen.:	
in h. b&w om preadvies	
in h. b&w ter afdoening	X
in h. burg. ter afdoening	
art. 46 RVO, vragen raadslid	



N.B.

1. Met verwijzing naar artikel 28, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan tegen een besluit tot goedkeuring bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door degene die zich tijdig op grond van artikel 27, lid 1 of lid 2 van die wet tot Gedeputeerde Staten heeft gewend. Dit recht van beroep komt ook toe aan een belanghebbende die aantoonst dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig laatstgenoemde bepaling tot Gedeputeerde Staten te wenden.

Voor zover een besluit van Gedeputeerde Staten strekt tot onthouding van goedkeuring kan een ieder in beroep komen.

Met ingang van de zesde week na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie - na voorafgaande kennisgeving door burgemeester en wethouders in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze - voor een ieder ter inzage gelegd voor de duur van zes weken.

Gedurende deze termijn kan het beroep worden ingesteld.

Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.

Het beroepschrift dient in tweevoud te worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

2. Ingevolge artikel 28, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt het besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring in werking, daags na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.

Binnen deze beroepstermijn kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend, waardoor het besluit niet in werking treedt, voordat op dat verzoek is beslist.

Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.