

BESTEMMINGSPLAN
HOFJE, DE TWEEDE KAMER

Voorschriften

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleid
Februari 2006

Inhoudsopgave voorschriften

I	Algemene bepalingen	pag.
artikel 1	Begripsbepalingen	3
artikel 2	Wijze van meten	7
artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	7
artikel 4	Zonering	8
artikel 5	Beschrijving in hoofdlijnen	8
II	Bestemmingsbepalingen	
artikel 6	Woondoeleinden (W)	9
artikel 7	Tuin (T)	11
III	Bijzondere bepalingen	
artikel 8	Bijzondere vrijstellingen	12
artikel 9	Overgangsbepalingen	13
artikel 10	Strafbepaling	13
artikel 11	Slotbepaling	13
Bijlage 1	Zoneringslijst	14

Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. DEFINITIES

1. **Aanbouw:**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
2. **Achterdakvlak:**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de privé-binnenterreinen (achtererven).
3. **Achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
4. **Antenne-installatie:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct danwel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
5. **Bebouwing:**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. **Bebouwingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van het bebouwingsvlak.
7. **Bebouwingshoogte:**
De hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.
8. **Bebouwingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
9. **Begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
10. **Beroepsuitoefening aan huis:**
Hieronder wordt verstaan het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
11. **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 dit plan.
12. **Bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp.
13. **Bestaand gebruik:**
Gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het betreffende bestemmingsplan.
14. **Bestemmingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
15. **Bestemmingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
16. **Bijgebouw:**
Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
17. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
18. **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.
19. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
 20. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
 21. **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.
 22. **Bruto vloeroppervlakte (bvo):**
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enz..
 23. **Café:**
Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van sterk-, zwak- en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.
 24. **Cafetaria**
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-en niet alcoholische dranken.
 25. **Cultuurhistorische waarde:**
De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
 26. **Dakhelling:**
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.
 27. **Dakkapel:**
bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
 28. **Daknok:**
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
 29. **Dakopbouw:**
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
 30. **Dakvlak:**
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
 31. **Dakvoet**
Het laagste punt van een schuin dak.
 32. **Dienstverlenend bedrijf / -instelling:**
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
 33. **Dienstwoning:**
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 het terrein noodzakelijk is.
 34. **Erotisch getinte vermaakfunctie:**
Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

35. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
36. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
37. **Hoogte:**
Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten, uitgezonderd schoorstenen en vergelijkbare bouwdelen, van een bouwwerk en het daaraan aanliggende afgewerkte terrein.
38. **Hoogtescheidsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bebouwingshoogten zijn toegestaan.
39. **Horecaschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
40. **Kampeermiddel:**
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
41. **Kantoor:**
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
42. **Kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer dan 45° en minder dan 75° met het horizontale vlak.
43. **Maaiveld:**
De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
44. **Maatschappelijke voorzieningen**
Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.
45. **Monument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.
46. **Netto verkoopvloeroppervlak:**
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) (winkel)ruimte ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.
47. **Plan:**
Het bestemmingsplan, als bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening, "Hofje De Tweede Kamer".
48. **Plankaart:**
De plankaart van het bestemmingsplan "Hofje De Tweede Kamer".
- Plat dak:**
63. Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
64. **Prostitutie;**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
65. **Prostitue(e):**

Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelen met een ander tegen vergoeding.

66 **Raamprostitutie:**

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handeling in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvindt.

67 **Restaurant:**

Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

68 **Seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

69 **Thuisprostitutie:**

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e);

70 **Voordakvlak:**

Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).

71 **Vorgevelrooilijn:**

Bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.

72 **Voorzieningen van openbaar nut:**

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

73 **Wet:**

De Wet op de Ruimtelijke Ordening.

74 **Woning:**

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

75 **Woonschip:**

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

76 **Zijdakvlak:**

De zijkant van het dakvlak dat gelegen is tussen het voor- en achterdakvlak.

77 **Zoneringslijst:**

De als bijlage opgenomen bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toene-mende hinder.

2 VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduïd op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Hofje De Tweede Kamer".

ARTIKEL 2

WIJZE VAN METEN

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. **dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 - b. **goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevels;
 - c. **inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
 - d. **hoogte van een bouwwerk:**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - e. **diepte van een (ondergronds) bouwwerk**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de laagst gelegen vloer onder het maaiveld;
 - f. **lengte en breedte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - g. **hoogte van een antenne-installatie:**
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend;
 - h. **oppervlakte van een bouwwerk**
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, 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 1,0 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven de rijweg, dan wel 2,20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
 - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

ARTIKEL 3

ANTI-DUBBELTELBEPALING

Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

ARTIKEL 4 ZONERING

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 6 en 7 van deze voorschriften dient de zoneringslijst (zie bijlage) voor de relevante delen daarvan, of vanaf categorie 3, te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer 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, met die verstande dat maximaal categorie 2 is toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 onder b, voor vestigingen genoemd in categorie 3 van de zoneringslijst, die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan;
 - b. het bepaalde in lid 1, onder b, voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1, onder b, zijn toegestaan.

ARTIKEL 5 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De aan de gronden in artikel 6 en 7 van de voorschriften toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

1. Beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplan ligt binnen het gebied dat op grond van de Monumentenwet op 5 december 1990 onder nummer 5302 is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

Het doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

In het gehele als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In het grootste deel van het beschermd stadsgezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing is in een groot deel van de stad nog van belang.

1.1 Toetsingsnorm

Bij het toetsen van verzoeken om bouw-/aanlegvergunning danwel bij toepassing van nadere eisen of een vrijstellings-/wijzigingsbevoegdheid moet de volgende bepaling in acht worden genomen:

- a. in de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrens" is vervanging of verandering van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar met inachtneming van deze grens.

1.2 Uitvoering en afstemming

a. Ruimtelijke structuur:

- gestreefd wordt naar het tegengaan van een langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braak liggen van te bebouwen grond;
- gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van het karakter van de binnen het plangebied gelegen straat-en bebouwingsbeeld;
- nieuwbouw, vervanging of verandering van de bestaande bebouwing is slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand;
- bij herinrichting van het openbaar gebied zal voor wat betreft profielindeling en materiaalkeuze aangesloten worden op het historische karakter en het bestaande straat-en bebouwingsbeeld.

b. Functionele structuur

- gestreefd wordt naar behoud, verbetering en verbreding van het karakter van een functioneel gemengd gebied; In het kader van dit plangebied moet het gezien worden in relatie tot het gehele bouwblok en de binnenstad.

1.3 Sloopregeling

Het is verboden in het beschermd stadsgezicht te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning; Artikel 37 Monumentenwet 1988).

ARTIKEL 6

WOONDOELEINDEN (W)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Woondoeleinden (W)" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

1. De voor "Woondoeleinden (W)" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, verblijfsruimte (verhoogd maaiveld), ondergrondse parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.
2. Niet strijdig met de bestemming "Woondoeleinden (W)" is het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 10.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Woondoeleinden (W)" te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming "Woondoeleinden (W)" wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines.

Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:

- a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
- b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

1. Op gronden met de bestemming "Woondoeleinden (W)" mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
 - c. voor de gebouwen geldt de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart;
 - d. voor het bouwblok dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding  de volgende nadere regeling geldt.
 - Het bouwblok mag aan de kant van de laagst aangegeven bouwhoogte niet hoger zijn dan die bouwhoogte en aan de zijde van de hoogst aangegeven bouwhoogte ook niet hoger zijn dan de aangegeven bouwhoogte
 - De bouwhoogte moet vervolgens in de richting die de pijl aangeeft oplopen tot de hoogst aangegeven hoogte, waarbij de bebouwing de denkbeeldige rechte lijn tussen de twee aangegeven bouwhoogtes niet meer overschrijden.
 - e. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen met een breedte van maximaal 50% van de breedte van de desbetreffende gevel van het pand;
2. Archeologisch onderzoek
Binnen het plangebied dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 1,0 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden.

6. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in de lid 4 nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

ARTIKEL 7**TUIN (T)****1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING**

De op de plankaart voor "Tuin (T)" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN**a. Toegelaten gebruik**

De voor "Tuin (T)" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van tuinen, zij- en achterpaden, hagen, bouwwerken, erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, hekwerken en borstweringen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Tuin (T)" te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming "Tuin (T)" wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming,
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

1. Op gronden met de bestemming "Tuin (T)" mogen bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. een berging waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 8,0 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- b. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter met uitzondering van erfafscheidingen in tuinen die grenzen aan voorgevels, waarvan de hoogte niet meer dan 1,0 meter mag bedragen;
- c. daar waar op de plankaart de aanduiding "overbouwing /onderdoorgang /afgescheiding" staat aangegeven mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan het aansluitende bouwblok met de bestemming "Woondoeleinden";
- d. de maximale oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde is 5,0 m².

2. Archeologisch onderzoek

Binnen het op de plankaart aangeduide gebied "archeologisch waardevol gebied" dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepaling) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden.

6. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheden in lid 4 nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

ARTIKEL 8**BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN**

1. Burgerneester 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, bebouwingshoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten 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 10,0 m², respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, 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 en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen 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 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. Aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat-en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.
3. Bij gebruikmaking van de bijzondere vrijstellingen nemen burgemeester en wethouders de voorschriften van de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht. Met dien verstande dat de aanvraag gedurende vier weken ter inzage ligt en dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze omtrent de aanvraag kenbaar kan maken.

ARTIKEL 9**OVERGANGSBEPALINGEN****1. 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 in werking treedt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

2. BEBOUWING

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 inhoud 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 wordt vergroot en behoudens onteigening.

3. UITZONDERING

- a. Dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Eveneens is dit artikel niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 10**STRAFBEPALING**

Overtreding van de gebruiksbepalingen in de diverse artikelen van deze voorschriften wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 11**SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Hofje De Tweede Kamer".

BIJLAGE

Behoort bij voorschriften voorontwerp bestemmingsplan “Hofje De Tweede Kamer”

Zoneringslijst

BIJLAGE 1 MILIEUZONERING

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2002)

Inleiding

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

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld.

In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies.

In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typt op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	2
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid ≥ 40 w/ha	2
	Flatwijk	≥ 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	2
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne stadswinkelcentra	3
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	3
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	3 of 4
C	Natuur & Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/	Landelijk gebied met en zonder	2 (gebiedsgebonden)

	natuurontwikkeling	woningen	
--	--------------------	----------	--

ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie 2 bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie 1 bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie 1 en 2 bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad en centrum Schalkwijk gerekend.

ad B Werken

Wat betreft de typering "corridors/ gemengd gebied" geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie 3 bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie 3 bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur & recreatie

Onder "stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder "dagrecreatie" wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie 2 zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie 3 toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categorienummer des te minder hinder een bedrijf oplevert.

De categorieën 1 en 2 zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie 1 of geen bedrijvigheid is toegestaan.

Bedrijven van categorie 3 en 4 (en in uitzonderlijke gevallen 5) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

Milieuzoneringslijst

	Categorie 1 bedrijven; indicatieve afstand 10 meter
	Indicatief oppervlak <150 m2
SBI	OMSCHRIJVING
	Detailhandel
	Kantoren
174, 175	Vervaardiging van textielwaren
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
181	Vervaardiging kleding van leer
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven (geen drukken of stansen)
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
40	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)
40	Blokverwarming
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
642	Telecommunicatiebedrijven
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
8512, 8513	Artsenpraktijken, tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
8514, 8515	Consultatiebureaus
9252	Ateliers, e.d.
262	Schietinrichtingen: boogbanen (binnen)
9301.3	Wasserettes, wassalons
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

	Categorie 2 bedrijven; indicatieve afstand 30 meter	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	150-400 m2
	Kantoren	<1000 m2
1581	Brood- en banketbakkerijen: -v.c. <2500 kg meel / week	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<150 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<150 m2
181	Vervaardiging kleding van leer	<150 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<150 m2
203	Vervaardiging van meubels (ambachtelijk)	<150 m2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	<150 m2
2223	Binderijen	<150 m2
2224	Grafische reproductie	<150 m2
2225	Overige grafische activiteiten	<150 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	<150 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	<150 m2
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM	
40	< 10 Mega Volt Ampère	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	<150 m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<300 m2
5020.5	Autowasserijen	
5211	Supermarkten	<400 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	<50 bedden
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
554	Cafés bars	
5551	Kantines	
5552 A	Cateringbedrijven zonder thuisbezorging	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	<100 pl.
731	Natuurwetenschappelijk spur- en ontwikkelingswerk	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales (kleinschalig)	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	< 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	< 2500 m2
853	Verpleeghuizen	
9131	Kerkgebouwen e.d.	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	
9234	Muziekscholen	
9251	Bibliotheken, musea,	
9304	Saunabaden, zonnestudio's	

	Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	>400 m2
	Kantoren	>1000 m2
	Land-, tuinbouw en veehouderij (algemeen)	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0141.1	Hoveniersbedrijven	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<300 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<300 m2
181	Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	<300 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<300 m2
183	Vervaardiging van artikelen van bont	<300 m2
2010.1	Houtzagerijen	
203, 204	Timmerwerfabrieken	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	>150 m2
2223	Binderijen	>150 m2
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven	>150 m2
2512	Vervaardiging van rubber en kunststof producten	<150 m2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	150-300 m2
262, 263	Aardewerkproductie: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kilowatt	150-300 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	150-300 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	150-300 m2
37	Inzamelaars papier / 2 ^{de} handsmaterialen	<1000 m2
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	100 – 200 Mega Volt Ampère	
40	Gasontvang- en -verdeelstations	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1-15 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	150-300m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	>300 m2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	>300 m2
505	Benzineservicestations: zonder LPG	
5211	Supermarkten	400-2500 m2
5212, 5246 /9	Warenhuizen, bouwmarkten, tuincentra	<2500 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	>50 bedden
552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Recreatie
5552	Cateringbedrijven met thuisbezorging	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	
6321	Autoparkeergarages	>100 pl.
641	Post- en koeriersdiensten	
643	GSM-centrales	
711	Personenautoverhuurbedrijven	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	

	Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
7525	Brandweerkazernes	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	> 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	> 2500 m2
8511	Ziekenhuizen	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	<1000 m2
9133.1	Hondendressuurterreinen	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	
9213	Bioscopen	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	
9234	Balletscholen	
9234.1	Dansscholen	
9261.1	Zwembaden: overdekt	
9261.2	Bowlingcentra	
9261.2	Sporthallen	
9261.2	Maneges	Dagrecreatie
9261.2	Tennisbanen (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9262	Jachthavens met diverse voorzieningen	Dagrecreatie
9262	Schietinrichtingen: boogbanen (buiten)	Dagrecreatie
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	>300 m2
9271	Casino's	
9272.1	Amusementshallen	
9303	Uitvaartcentra	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
		p.c. = productiecapaciteit		
		t/j = ton per jaar		
		Supermarkten		>2500 m2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	
151	4	- vleeswaren- en conservenfabrieken	100	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	2	- conserveren	200	
152	3	- roken	300	
152	4	- verwerken anderszins	300	
1531		Aardappelproducten fabrieken		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1541	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	300	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1542	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	300	
1543	0	Margarinefabrieken:		
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	
1543	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	300	
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. ≥ 55.000 t/j	100	
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	100	
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	
1561	2	- p.c. ≥ 500 t/u	200	
1561		Grutterswarenfabrieken	100	
1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	
1562	2	- p.c. ≥ 10 t/u	300	
1584	1	- Cacao- en chocoldefabrieken	300	
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	
1585		Deegwarenfabrieken	100	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	
1592	2	- p.c. ≥ 5.000 t/j	300	
1596		Bierbrouwerijen	300	
1597		Mouterijen	300	
1600		Tabaksverwerkende industrie	200	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
172	2	- aantal weefgetouwen ≥ 50	300	
173		Textielveredelingsbedrijven		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	100	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	100	>300 m ²
181		Vervaardiging kleding van leer	100	>300 m ²
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	100	>300 m ²
183		Vervaardiging van artikelen van bont	100	>300 m ²
191		Lederfabrieken	300	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	100	
193		Schoenenfabrieken	100	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.2	1	- met creosootolie	200	
2010.2		- met zoutoplossingen	100	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	100	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	
2413	0	Anorg. Chemische grondstoffenfabrieken:	100	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	A0	Organ. Chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	
2414.1	B2	- p.c. ≥ 100.000 t/j	300	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2442		- verbandmiddelenfabrieken	100	
2442		- formulering en afvullen geneesmiddelen	100	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	
2466		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	200	
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	300	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	200	≥ 100 m ²
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	200	
252	2	- met fenolharsen	300	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT		
261	2	- glas en glasproducten p.c. ≥ 5.000 t/j	300	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	
264	B	Dakpannenfabrieken	200	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
2661.1	1	zonder persen, triltafels en bekistingtrillers	200	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300	
2661.2	2	- p.c. ≥ 100.000 t/j	300	
2663, 2664	2	- p.c. ≥ 100 t/u	300	
2665, 2666	2	- p.c. ≥ 100 t/d	300	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	100	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. Glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. ≥ 5.000 t/j	300	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	
2682	D	Asfaltcentrales	200	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	300	
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	200	
281	3	- in open lucht, p.o. ≥ 2.000 m ²	300	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. < 2.000 m ²	300	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	10	- stralen	200	
2851		- algemeen	100	
2851		- scoperen (opspuiten van zink)	100	
2851		- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100	
2851		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	100	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. < 2.000 m ²	200	
29	2	- p.o. ≥ 2.000 m ²	200	
29	3	met proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 Megawatt	300	
30		Kantoormachines- en computerfabrieken	100	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	
315		Lampenfabrieken	300	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	100	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	100	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	100	
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	100	
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m ²	200	
341	2	- p.o. >= 10.000 m ²	300	
3410.1		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	
342		Carrosseriefabrieken	200	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	3	- metalen schepen < 25 m	200	
351		- houten schepen	100	
352	2	met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	200	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	200	>300 m ²
363		Muziekinstrumentenfabrieken	100	>300 m ²
364		Sportartikelenfabrieken	100	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	100	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	100	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
371		Autosloperij	100	
372	A1	Puinbrekerijen en -malerijen: - v.c. < 100.000 t/i	300	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B4	200 - 1000 Mega Volt Ampère	300	
40	C1	Gascompressorstations vermogen < 100 Megawatt	300	
40		10 - 100 Mega Volt Ampère	100	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B3	>= 15 Megawatt	300	
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	100	>300 m ²
5020.4		Autobekleiderijen	100	
5020.4		Autospuitinrichtingen	100	
5020.4		Autoplaatwerkerijen	100	
505		Benzineservivestations: met LPG	300	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	100	
5122		Grth in bloemen en planten	100	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	100	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	100	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	100	
5134		Grth in dranken	100	
5135		Grth in tabaksproducten	100	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	100	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	100	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	100	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
514		Grth in overige consumentenartikelen	100	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	300	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	100	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	100	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	100	
5162		Grth in machines en apparaten	100	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	100	
5211		Supermarkten	100	>2500 m2
554	2	Discotheken	100	
60	-	VERVOER OVER LAND		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	300	
6021.1		Bus-, tram- en metro-remises	100	
6023		Touringcarbedrijven		
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	100	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6311.1	2	- stukgoed	300	
6311.2	1	- containers	300	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e d., opslagopp. < 2.000	300	
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	300	
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	100	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales laboratoria	100	
7522		Defensie-inrichtingen	200	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	
9000.1	2	- 100.000 – 300.000 i.e.	300	
9000.2		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	100	
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A6	Afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 Mega Watt	300	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	300	
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	
9000.3	C	Vuilveroverslagstations	300	
9000.3		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	300	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	300	
9261.1	2	- niet overdekt	200	
9261.2		Tennisbanen (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2		Veldsportcomplex (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2	D	Stadions en openluchtijsbanen	300	
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200	
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	300	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
9262	7	- vrije buitenbanen: hoogbanen	200	
9272.2		Modelvliegtuigvelden	300	
9301.1		Wasserijen en strijkinrichtingen	100	
9301.1		Tapijtreinigingsbedrijven	100	
9301.3		Wasverzendinrichtingen	100	

Categorie 5 bedrijven zijn niet gewenst binnen de gemeente Haarlem.

In zeer uitzonderlijke gevallen is het na individuele toetsing mogelijk om een categorie 5 bedrijf één categorie lager in te delen en als categorie 4 bedrijf aan te merken. De toetsing moet dan wel zeer duidelijk uitwijzen dat de mate van hinder van een betreffend bedrijf slechts een (voor gevoelige bestemmingen) aan te houden afstand van 300 meter of lager vereist.

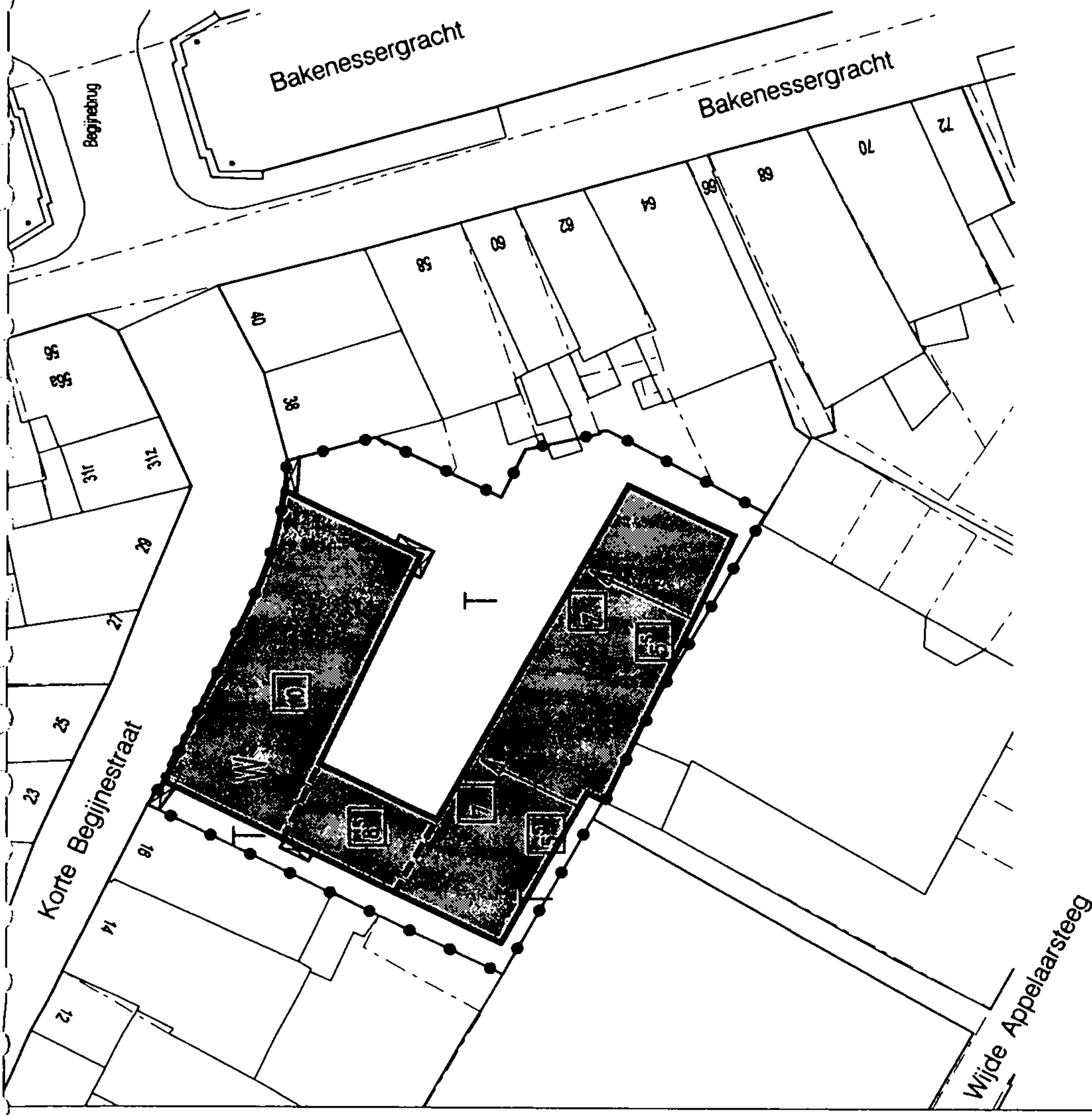
Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m ³ /d	500
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m ³ /d	700
1421	2	- steenbrekerijen	700
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	500
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	2	- vetsmelterijen	700
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	700
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500
1551	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=	500
1571	0	Veevoerbouwfabrieken:	
1571	1	- destructiebedrijven	700
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	700
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000
1586	1	- koffiebranderijen	500
231		Cokesfabrieken	1000
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	700
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	500
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	500
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	700
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	1000
242	2	- formulering en afvullen	500
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	500
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	500
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500
261	0	Glasfabrieken:	
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500

		Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.	
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
2651	0	Cementfabrieken:	
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	500
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	1000
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	3	- met persen, trilltafels of bekistingtrillers,	700
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	700
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m ²	500
272	2	- p.o. >= 2.000 m ²	1000
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	2	- p.o. >= 2.000 m ²	700
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	700
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m ²	500
274	B2	- p.o. >= 2.000 m ²	1000
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m ²	500
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m ²	500
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	500
3511		Scheepssloperijen	700
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	2	- met proefdraaien motoren	1000
371		Metaal- en autos shredders	500
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	700
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)	
40	A1	- kolengestookt	700
40	A2	- oliegestookt	500
40	A3	- gasgestookt	500
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas)	500
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B5	- >= 1000 MVA	500
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	

Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
40	C2	- gascompressorstations vermogen ≥ 100 MW	500
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A1	- met chloorgas	1000
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. ≥ 2.000 m ²	500
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. ≥ 100.000 m ³	500
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	2	- opslag opp. ≥ 2.000 m ²	700
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	500
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. ≥ 2.000 m ²	1000
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. ≥ 500 t/u	700
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. ≥ 2.000 m ²	700
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	1000
6311.2	4	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. ≥ 2.000	700
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. ≥ 500 t/u	500
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. ≥ 2.000 m ²	500
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	700
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9000.1	3	- ≥ 300.000 i.e.	500
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9000.3	D1	- open	700
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9262	0	Schietinrichtingen:	
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	500
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	500
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	1000
9262	B	Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	500
9262	C	Skelterbanen, ≥ 8 uur/week in gebruik	1000
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	700

Categorie 6 bedrijven zijn niet toegestaan binnen de gemeente Haarlem.

Categorie 6 bedrijven; indicatieve afstand 1500 meter			
SBI		OMSCHRIJVING	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	2	- p.c. ≥ 1.000 t/j	
3162		Koolelektrodenfabrieken	
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	
6323		Luchthavens	
9000.3	A3	- verwerking radioactief afval	
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerberanen	
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerberanen	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., ≥ 8 uur/week in gebruik	

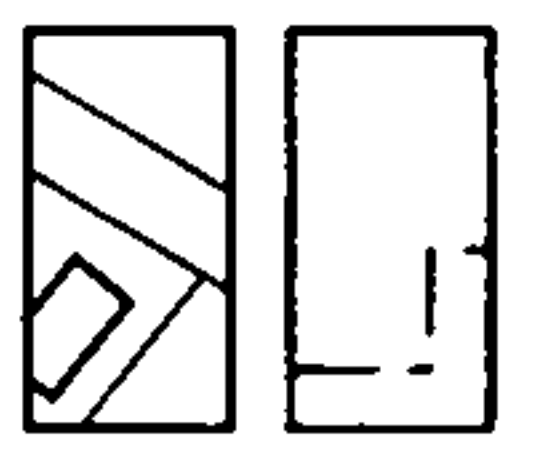


Bestemmingsplan

Hofje De Tweede Kamer

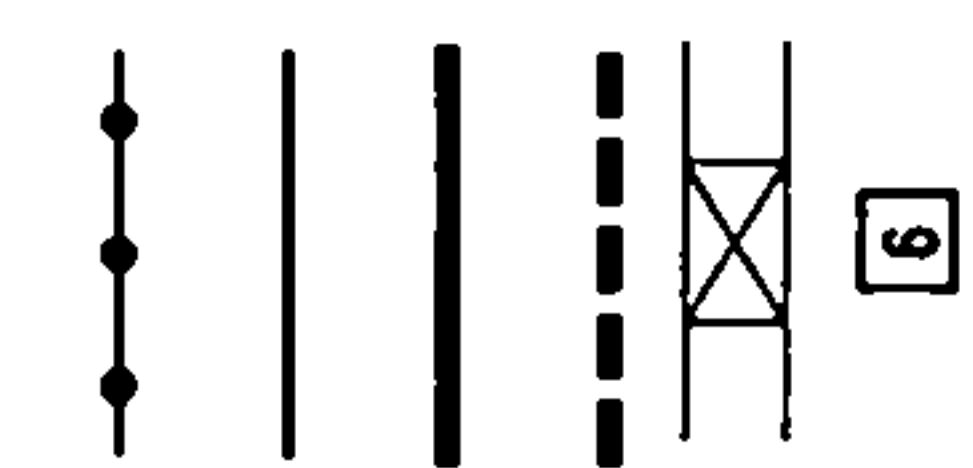
LEGENDA

BASISKAART



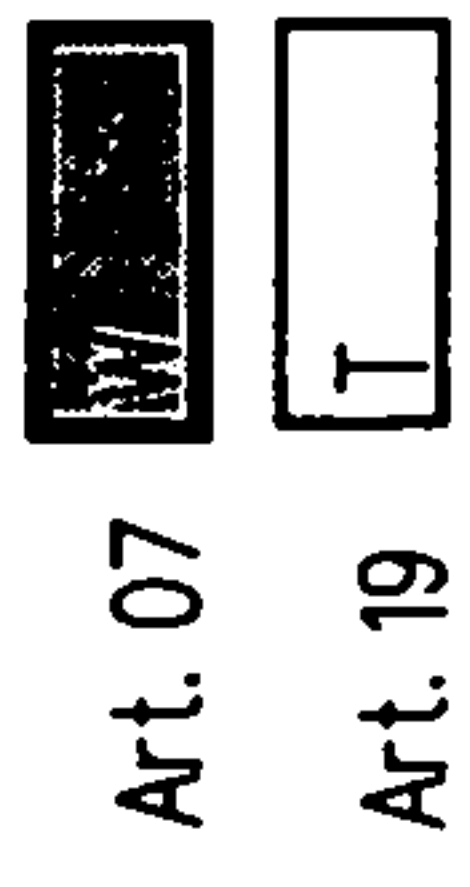
topografische gegevens
kadastrale gegevens

AANDUIDINGEN



plangrens
bestemmingsgrens
bebouwingsgrens
hoogtescheidingsgrens
overbouwing / onderdoorgang / afscheiding
maximale bebouwingshoogte in meters

BESTEMMINGEN



Woondoeleinden
Tuinen

Sector: Stedelijke Ontwikkeling

afdeling: Beleid

Bestemmingsplan:

Hofje "de tweede kamer"

vervangt deels Stadsvernieuwingsplan Bakenes,
eerste partiële herziening, tek.nr. 108bp004

vastgesteld bij raadsbesluit:

goedgekeurd bij besluit G.S.

Haarlem

medewerker: Ruud Zonneveld

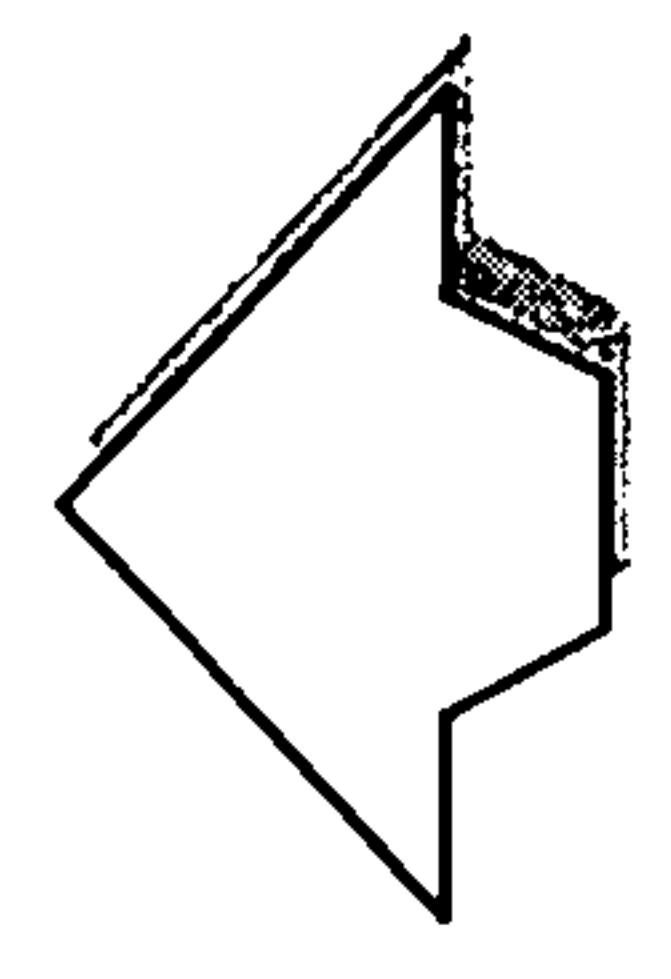
hoofd ROW: Joke Dekker

hoofd Beleid: Tonny Lepeltak

datum: 16 februari 2006

schaal: 1 : 500

tekening nummer: 108BP009



Afgedaan

Datum **28 JULI 2006**

Ons kenmerk 2006-37401



Onderwerp beslissing over goedkeuring
bestemmingsplan "Hofje De Tweede Kamer"

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 741
2003 RS HAARLEM

SECTOR S.O.	
Reg. nr.	50/BD/06/743
Trefwoord	bestemmingsplannen
Reg. d.d.	- 8 AUG 2006
Classering:	
Ontv. bew.:	Kopie:
Uiterl. afdoen. dd:	3-10-2006
Behandeling door:	J. A. Oortman Gerlings
	15-08-2006

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) div.

Behandeld door J.A. Oortman Gerlings
E-mail gerlingsj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4680

Uw kenmerk SO/BD/2006/616

VERZONDEN - 7 AUG. 2006

Geachte raad,

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 15 mei 2006 verzocht het bestemmingsplan "Hofje De Tweede Kamer" goed te keuren.

Planinhoud

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van nieuwe woningen aan de Korte Begijnestraat.

Formele aspecten

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben overeenkomstig de wet ter inzage gelegen.

De gemeenteraad heeft het plan ongewijzigd vastgesteld.

Tegen dit bestemmingsplan zijn bij ons geen bedenkingen ingediend. Wij moeten onze beslissing uiterlijk 13 augustus 2006 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 25 juli 2006 advies over dit plan uitgebracht.

Planbeoordeling

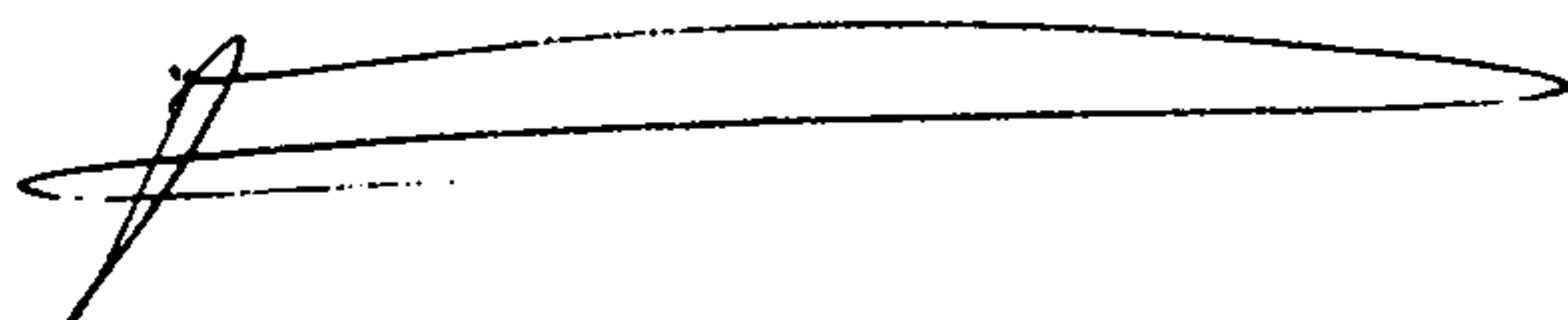
Het plangebied is in het streekplan Noord-Holland Zuid aangeduid als 'stedelijk gebied'.

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.

Conclusie

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en evenmin strijdig is met het recht. Wij hebben het bestemmingsplan dan ook goedgekeurd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



Sectormanager Vergunningen
J. Broek

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Binnen twee weken na de bekendmaking (verzenddatum) van dit besluit aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.

Haarlem



Gemeente Haarlem

Raadsstuk

Afgedaan

FACILITAIRE DIENST	
Reg. nr.	SO/BD 2006/570
Trefwoord	Bestemmingsplan
Reg. d.d.	24 APR 2006
Classering:	
Ontv. bew.	7 kopie- 7
Uiterl. afdoen. dd	19-06-2006
Behandeling door:	Afgedaan
SO/BD	

Raadsstuk 77/2006
B&W datum 7 maart 2006
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 06/176

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan 'Hofje de Tweede Kamer'**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Hofje, de Tweede Kamer". Het plangebied van het bestemmingsplan is gesitueerd in het bouwblok dat (globaal) wordt begrensd door de Lange Begijnestraat, Korte Begijnenstraat, Bakenessergracht en de Nauwe- en Wijde Appelaarsteeg.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan "Hofje, de Tweede Kamer", is gemaakt op basis van een bouwplan waarvoor inmiddels een onherroepelijk bouwvergunning aanwezig is. Dit bouwplan is voor wat betreft de bouwhoogte niet passend in het stadsvernieuwingsplan "Bakenes, 1^e partiele herziening". Vanwege de zogenoemde "Leidse Jurisprudentie" is het noodzakelijk om hiervoor een nieuw bestemmingsplan te realiseren. De jurisprudentie maakt het namelijk noodzakelijk om voor bouwplannen binnen het beschermd stadsgezicht, waarvoor een vrijstelling verleend dient te worden van het vigerende bestemmingsplan, een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te hebben alvorens de vrijstelling kan worden verleend. Op dat moment kan de aanhoudingsplicht op basis van het beschermd stadsgezicht worden doorbroken en kan de bouwvergunning worden verleend. Op basis van deze jurisprudentie is een ingediend bezwaar tegen de verleende bouwvergunning van 22 oktober 2003 alsnog gegrond verklaard en de beslissing op de betreffende bouwaanvraag aangehouden op grond van artikel 51, eerste lid Woningwet (hierna: Ww). Bij besluit van 21 april 2004 heeft de gemeente het bezwaar nog ongegrond verklaard.

Bij besluit van 4 juni 2005 heeft de gemeente besloten van artikel 51, derde lid Ww de aanhouding te doorbreken en de bouwvergunning te verlenen voor de bouw van 10 woningen.

Het beroep bij de Rechtbank tegen het bouwplan is behandeld op 22 september 2005. Op 19 oktober 2005 heeft de rechtbank uitspraak gedaan in deze zaak waarin is bepaald dat de rechtsgevolgen van het besluit van 21 april 2004 voor zover het de verleende vrijstellingen betreft en het besluit van 3 juni 2005 in stand.

Tegen het besluit van de Rechtbank is geen hoger beroep ingesteld en daarmee is er sprake van een onherroepelijke bouwvergunning.

Het vergunde bouwplan "Hofje, de Tweede Kamer" is één op één vertaald in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn verder beperkte gebruikswijzigingen en beperkte uitbreidingen van bebouwingsvolume toegestaan om het aantal

vrijstellingsprocedures in het plangebied (met name op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) zoveel mogelijk te beperken.

2. PROCEDURE

2.1 Voorontwerp bestemmingsplan

In februari 2005 is het voorontwerp-bestemmingsplan Hofje, de Tweede Kamer vrijgegeven voor inspraak van burgers. Na publicatie in de stadskrant is het plan gedurende 4 weken ter visie gelegd.

Tevens is het kader van het wettelijk vooroverleg (ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening) het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan verschillende instanties en belangengroepen met het verzoek om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

De binnengekomen inspraakreacties en de opmerkingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en voorzien van een reactie. Een aantal opmerkingen heeft geleid tot aanpassingen van het voorontwerp-bestemmingsplan.

2.2 Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de vergadering van raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling van 26 mei 2005. In die vergadering zijn de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg besproken. De indieners van inspraakreacties op het bestemmingsplan zijn voor de vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld mondeling een toelichting te geven op hun inspraakreactie.

De raadscommissie heeft vervolgens unaniem ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 9 juni 2005 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft vervolgens 4 weken ter inzage gelegen. Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gedurende de periode van tervisielegging zijn een tweetal zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Hieronder zullen we de ingediende zienswijzen behandelen.

3. BEDENKINGEN

Het ontwerp-bestemmingsplan is 9 juni 2005 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant. Gedurende de periode van 10 juni 2005 tot 8 juli 2005 is de mogelijkheid geweest om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn ingediend door:

- Bewoners/Eigenaars Bakenessergracht 60 t/m 64, T.a.v. PJA. Peute, Bakenessergracht 62, 2011 JX Haarlem
- Matth W.J. van Rooden, Bakenssergracht 96, 2011 JZ Haarlem

De zienswijzen zijn respectievelijk 8 juli 2005 en 27 juni 2005 ingediend en daarmee ontvankelijk.

4. REACTIE OP ZIENSWIJZEN

In deze paragraaf zullen de zienswijzen worden behandeld. Er zal steeds een korte beschrijving worden gegeven van de betreffende zienswijze waarna cursief gedrukt de reactie van de gemeente zal worden gegeven.

- Bewoners/Eigenaars Bakenessergracht 60 t/m 64, t.a.v. PJA. Peute, Bakenessergracht 62, 2011 JX Haarlem
- de bouwhoogte van 7 meter aan de zuidoost kant in het ontwerp heeft voor ons zeer nadelige gevolgen op een aantal vlakken. De beoogde nieuwe bebouwing zal een sterke achteruitgang van onze privacy, zonlicht in huis en tuin en uitzicht betekenen. Het commentaar van de gemeente dat er "geen onevenredige aantasting van het verlies aan zonlicht" is, aangezien de bebouwing die op het terrein aanwezig was immers behoorlijk was, feitelijk onjuist. Op de desbetreffende plek aan de zuidoost kant van het gebied, stond grenzend aan het oude Hofje van Bakenes een schuur met een kap van ongeveer 3 meter (nokhoogte) hoog. De nadelige gevolgen hebben we al een aantal keer uitvoerig toegelicht in eerdere brieven met bedenkingen en bezwaren.

Reactie gemeente:

In het kader van de inspraakreacties is reeds gereageerd op de bouwhoogte aan de zuidoost zijde van het gebied. Het stadsvernieuwingsplan "Bakenes, 1^e partiële herziening" is destijds gemaakt in het kader van de gehele nieuwbouwslag voor de toneelschuur en directe omgeving. Deze verving het stadsvernieuwingsplan Bakenes waarin een goothoogte van 5,0 meter was toegestaan en een bouwhoogte van 8 meter (kapconstructie).

In het stadsvernieuwingsplan "Bakenes, 1^e partiële herziening" is voor de zuidoost kant van het gebied een bouwhoogte vastgesteld van 5,0 meter. Het bleek dat de gegeven bouwhoogte niet geschikt was om één bouwlaag met kap te realiseren, zoals dat gebruikelijk is voor hofjes in de Haarlemse binnenstad.

Naar aanleiding van het bouwplan is er een bezonningsstudie uitgevoerd waarin de situatie tussen een bouwhoogte van 5,0 meter, zoals bepaald in het stadsvernieuwingsplan "Bakenes, 1^e partiële herziening", en de nieuwe hoogtekaders zoals bepaald in dit bestemmingsplan. Uit deze bezonningsstudie komt duidelijk naar voren dat er vrijwel geen beperking van zonlichtinval zal plaatsvinden..

Verder zal de privacy ook niet onevenredig aangetast worden aangezien de fysieke afstand tussen het hofje en de betreffende woning een "ruime" stedelijke maat betreft. Het betreft hier zelfs binnenstad waar compacte bebouwing meer regel dan uitzondering is. Bovendien zijn de woningen in het hofje gericht op de binnentuin waardoor privacy op de omliggende woningen niet veel zal worden aangetast.

Verder blijkt uit de bouwtekeningen dat er een tweetal ramen gerealiseerd zullen worden in de zuid-oostgevel. Allereerst merken we op dat de afstand van deze gevel tot de dichtst bijzijnde perceelgrens 2,5 meter bedraagt en daarmee passend is binnen het burgerlijk wetboek waar een afstand is bepaald van 2,0 meter tot de erfsgrens. Daarnaast willen we opmerken dat het raam op de begane grond zal uitkijken op de reeds bestaande schutting waardoor aantasting van privacy beperkt zal zijn. Daarnaast is de oriëntatie van de woning voornamelijk gericht op de binnentuin.

Het raam op de tweede verdieping is gerealiseerd in een verkeersruimte, de overloop om precies te zijn, en zal geen onevenredige aantasting van de privacy tot gevolg hebben.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond..

- Het huidige bestemmingsplan voor het desbetreffende gebied is zeer recent (van maart 2001). Het is speciaal ontwikkeld voor de nieuwbouw van de nieuwe Toneelschuur en het nieuw te bouwen hofje. Er is in de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan een discussie gevoerd over de bouwhoogte van met name de zuidoost kant van het nieuwe hofje. De heer Van Rooden stelde voor om de goothoogte 3 meter te maken met als maximale nokhoogte 6 meter. Het college van B&W geeft als reactie (citaat raadstuk 252/2000, punt 5): "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". Hieruit blijkt dat het college destijds heel bewust heeft gekozen voor een maximale bouwhoogte van 5 meter voor het hele blok aan de zuidoost kant van het nieuwe hofje, dus ook voor de hoogte grenzend aan de nieuwe tuin. Ze had anders wel gekozen voor het aangeven van een maximale goothoogte en nokhoogte aan de kant van het Hofje van Bakenes. In het commentaar op onze eerder ingediend zienswijze wordt gesteld dat er binnen het geldende bestemmingsplan met een maximale bouwhoogte van 5 meter geen kwalitatief hoogwaardig hofje te realiseren is (er is binnen 5 meter maar 1 bouwlaag mogelijk) en wordt beweerd dat de discussie over de hoogte van de bebouwing met name over de muur aan de kant van het Hofje van Bakenes ging. Dit commentaar lijkt ons haast een belediging van het college van B&W, aangezien het eerste punt toen ook al bekend was en het college blijkbaar slechts 1 bouwlaag aan de zuidoost kant van het nieuwe hofje wilde toestaan. Het tweede punt is pertinent onjuist, de discussie is over het hele bouwblok aan de zuidoost kant van het hofje gegaan en het college heeft zeer bewust voor een maximale bouwhoogte van 5 meter voor dit hele blok gekozen.

Reactie gemeente:

Stedenbouwkundig is het verantwoord om aan de zuid-oost zijde van deze locatie één bouwlaag met een lessenaarsdak te realiseren. Kenmerkend voor het beschermd stadsgezicht is het dakenlandschap. Gelet op het bouwbesluit is binnen een bouwhoogte van 5,0 meter geen bouwlaag met een kap te realiseren. Verder is het uiteraard van belang dat de bebouwing zal aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Met dit hofje wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Aan de straatzijde is een bouwhoogte mogelijk van 10 meter. Uit het bouwplan blijkt dat er een goothoogte is van zo'n 8,5 meter en dat het gebouw is afgedekt met een "flauwe" kap. Verder is voor de bebouwing achter de straatgevel aansluiting gezocht bij de lagere bebouwing in het bouwblok. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- Een bestemmingsplan zien wij ook als een soort bescherming van het gebied voor zowel omwonenden als voor het beschermd stadsgezicht. Wij hebben de

totstandkoming van het nu geldende bestemmingsplan nauwlettend gevolgd. Dit plan, stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiele herziening, waarborgt die bescherming ook. Dat blijkt uit artikel 6, punt 4 uit dit plan, waarin samengevat staat dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, met inachtneming van het beschermd stadsgezicht, voorwaarden te stellen bij vrijstellingen (ten aanzien van bouwhoogtes teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onevenredige verslechtering teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en tuinen en geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen. Dit staat lijnrecht tegenover het commentaar van de gemeente op onze eerder ingediende zienswijze: aantasting van privacy in een stedelijke omgeving ten gevolge van inkijk dient aanvaardbaar te worden geacht”.

Het lijkt ons logisch dat we hier onze vraagtekens bij vragen.

Uit alles blijkt dat gemeente Haarlem het nieuwe bestemming in ongewijzigde vorm wil invoeren teneinde de bouwaanvrager de mogelijkheid te bieden het hofje te bouwen. Wij hebben zelfs begrepen dat gemeente Haarlem het nieuwe hofje zelfs financieel steunt met €12000 per woning en korting op de grondprijs. Het wordt hierdoor duidelijk dat de bouwaanvrager zoveel mogelijk huisjes in het gebied wil plaatse. Het ziet er dus naar uit dat hier tegenstrijdige belangen in het spel zijn, want wij zijn van mening dat de gemeente er ook is voor de burgers en in dit geval voor de omwonenden. wij willen dan ook een beroep doen op uw reputatie van betrouwbare overheid en u vragen het nu geldende, recente en bewust tot stand gekomen bestemmingsplan te handhaven om zo ons als omwonenden niet in de kou, of in dit geval de schaduw te laten staan.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan is gemaakt om voor het bouwplan, wat een positieve stedenbouwkundige en planologische toevoeging aan het gebied is, het juridische kader te geven.. Uit nieuwe jurisprudentie blijkt dat er alleen vrijstelling verleend kan worden binnen beschermd stadsgezicht indien er een ontwerp-bestemmingsplan ter visie ligt waarin het betreffende bouwplan zou passen.

De gemeente is dan ook voornemens om dit bestemmingsplan ongewijzigd door de brengen omdat het bestemmingsplan gebaseerd is op een bouwplan waarvoor de vergunning is verleend.

Omdat het hofje bestaat uit seniorenwoningen vloeien er vanuit de gemeente allerlei subsidies naar een dergelijke project. Tevens is de grondprijs ook berekend op basis van sociale huurwoningen en is deze lager dan de marktconforme waarde. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- Een compromis voor alle betrokkenen zou kunnen zijn het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat er 1 huis minder mogelijk wordt aan de zuidoost kant van het gebied en de bebouwingshoogte voor de resterende huizen op de hogen naar beoogde 7 meter. Zo ontstaat er een grotere opening tussen het oude en het nieuwe hofje. De afstand tussen het meest zuidoostelijk gelegen deel van het nieuwe hofje en de achterkant van de huizen aan de Bakenessergracht wordt groter en de resterende huizen, grenzend aan het oude hofje, kunnen zo hoog worden, als waar de vergunning voor is aangevraagd.

Dit voorstel hebben we in onze eerdere reactie ook al aangedragen en kreeg als commentaar van de gemeente dat het niet de bedoeling is de hofjes door middel van een grotere opening met elkaar te verbinden. Dat is ook niet onze bedoeling met dit voorstel. De grotere opening tussen de hofjes kan met een mooie gemetselde muur of beging met een kap in dezelfde stijl als de rest van het hofje dichtgemaakt worden. Dit alles uiteraard lager dan het nu geplande huisje op deze pek, zodat het voor omwonende ook aanvaardbaar is.

Reactie gemeente:

Het is de bedoeling dat er een "volwaardig" hofje wordt gerealiseerd. Dit betekent dat het hofje een geheel eigen karakter zal hebben met een beperkte toegang naar het hofje van de Bakenesserkamer.

Een compromis in deze is dus niet bespreekbaar.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- **Matth W.J. van Rooden, Bakenessergracht 96, 2011 JZ Haarlem**

De heer/mevrouw van Rooden geeft in zijn/haar zienswijze een reeks van stellingen en bedenkingen op het plan. We zullen hieronder alleen de zienswijzen citeren waaronder cursief de reactie van de gemeente wordt gegeven. De stellingen die gegeven worden zijn voor kennis aangenomen.

- De ruimtelijke beleving van het hofje van Bakenes ondergaat een wijziging als gevolg van het voorgenomen bestemmingsplan/bouwplan.

Reactie gemeente:

De ruimtelijke beleving van het hofje van Bakenes zal vrijwel niet veranderen omdat het nieuwe hofje een aparte ruimtelijke eenheid is. Immers, de zuidoostelijke "poot" van het hofje is zo gekozen dat er een beperkte doorgang tussen beide hofjes zal zijn. Het gevolg hiervan is dat beide hofjes een eigen identiteit zullen hebben en behouden. De openheid van het gebied wordt overigens wel vergroot wat als zeer positief beschouwd wordt.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- Het hofje van Bakenes ondervindt daarvan een negatieve invloed, zie de gearceerde zone in as p7 op tekening, THJS 777, de werkelijk open ruimte wordt met een derde deel verminderd

Reactie gemeente:

Met het bouwplan wordt ervoor gezorgd dat er een tweetal hofjes naast elkaar zullen ontstaan met beide een eigen karakter. De open ruimte zal door de bebouwing inderdaad verminderen. De opzet van de bebouwing zal het "hofjesidee" echter kracht bijzetten.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- De ruimtelijke kwaliteit van het hofje van Bakenes wordt geweld aangedaan door de nieuwe begrenzing met een hoogte van 5,5 meter.

Reactie gemeente:

De goothoogte zoals bepaald in het stadsvernieuwingsplan Bakenes van de woningen van het Hofje van Bakenes is 4,0 meter, de bouwhoogte maximaal 7,0 meter. De muur van het Hofje van de Tweede Kamer is 5,5 meter hoog en zal geen afbreuk doen aan het Hofje van Bakenes.

Daarnaast moet in gedachte worden gehouden dat het bouwbesluit tegenwoordig een hogere plafondhoogte vereist dan dat in het verleden het geval was. Dit betekent dat als men een soortgelijke bebouwing wil realiseren, in dit geval één bouwlaag met een kap, deze altijd hoger zal zijn dan reeds bestaande bebouwing. Deze wetgeving komt ook terug in de beperkte verhoging van de bouwhoogte. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- De nieuwe gevels staan veel te kort op elkaar en zijn ook nog eens veel te hoog. De wijkende, hellende dakvlakken van het Hofje van Bakenes versterken het ruimtelijke effect; juist die grotere afstand in samenhang met de wijkende hellende dakvlakken veroorzaken mede de ruimtelijke kwaliteit van het hofje van Bakenes. De voorgenomen nieuwbouw doet dat beeld geweld aan, de kwaliteit van het geheel neemt af.

Reactie gemeente:

De nieuwe gevels zijn zo gesitueerd dat er een aantrekkelijk hofje zal ontstaan aan de Korte Begijnestraat. De afstand van de gevels zijn passend in het compacte stedelijke karakter van de Haarlemse binnenstad. Daarnaast is, zoals reeds gesteld, voor wat betreft de hoogte aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing waarbij het hoogte-accent gesitueerd is aan de straat en dieper het bouwblok in een lagere bouwhoogte wordt aangehouden.

De kwaliteit van het gebied zal juist toenemen met het verdwijnen van een opslagloods en het terugkomen van een aantrekkelijke hofje met een groene binnentuin.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- In de oude situatie (fabrieksgebouwen) was nog sprake van een overgangszone in de vorm van een drooggalerijtje met lessenaardakje, in het ontwerp is dit voor een hofje essentiële onderdeel verdwenen, is/wordt hier een sloopvergunning voor aangevraagd?
De stedenbouwkundige setting geeft een overaccent aan het zicht op de zeer amorfe bouwmassa van de Bakenessergracht, dat veroorzaakt negatieve belevingsimpulsen, naast de overasociaalcontrole.

Reactie gemeente:

Voor de fabrieksbebouwing op deze locatie is destijds een sloopvergunning afgegeven om zodoende nieuwbouw mogelijk te maken. Het hofje is stedenbouwkundig een positieve toevoeging voor dit gebied. De nieuwbouw zorgt voor meer openheid en toegankelijkheid van het bouwblok.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- Het ter visie gelegde plan 108BP009 is onvolledig, het bevat geen hoogtematen van de aangrenzende bebouwing.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zijn inderdaad geen hoogtematen aangegeven van de aangrenzende bebouwing aangezien deze geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

- het plan voorziet in een gevelhoogte van 10 meter over een lengte van 20 meter. Dit voornemen doorbreekt de variatie die in de huidige straat zo van betekenis is. Dat zijn smallere kavels met zowel lijstgevels als topgevels. Positief is dat de rooilijn wordt gevolgd, de lichte kromming is een karakteristiek van de binnenstadsstraten; onduidelijk is welke consequenties de kromming heeft voor de vijfde gevel, ofwel het dakvlak, het architectonisch ontwerp zal dat uit kunnen wijzen.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de gevelhoogte is aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing in het gebied. Naastliggende bebouwing heeft een goothoogte van 7,0 meter waarboven een kap gerealiseerd kan worden van 3,0 meter binnen een contour van 70°. Dit betekent een bouwhoogte van 10 meter.

Dit plan voorziet in een bouwhoogte van 10,0 meter aan de Korte Begijnestraat. Uit de bouwtekeningen van de inmiddels afgegeven bouwvergunning blijkt dat het pand voorzien is van een goothoogte van 8,5 meter met een flauw kap. Qua gevelhoogte doorbreekt het pand niet de variatie.

Voor wat betreft lengte doorbreekt het voornemen niet de variatie in de straat. Immers, vanaf de hoek Lange Begijnestraat/Korte Begijnestraat is ook een dergelijk lang pand aanwezig. Omdat het plangebied in beschermd stadsgezicht is gelegen, geldt tevens het strengste welstandsniveau. Er wordt dus streng getoetst als het gaat architectonische uitstraling van het bouwplan. De welstandscommissie heeft, evenals de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, positief geoordeeld over het bouwplan. Bovendien willen we hier toevoegen dat voor wat betreft de dakvorm ook wel degelijk aansluiting is gezocht bij de variatie die aanwezig is in het daklandschap.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

5. WIJZIGINGEN TEN AANZIEN VAN HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

6. VOORSTEL

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. De indieners van zienswijzen, te weten de Bewoners/Eigenaars Bakenessergracht 60 t/m 64, t.a.v. PJA. Peute en Matth W.J. van Rooden, ontvankelijk te verklaren

77/2006

2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" ongewijzigd vast te stellen.

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,

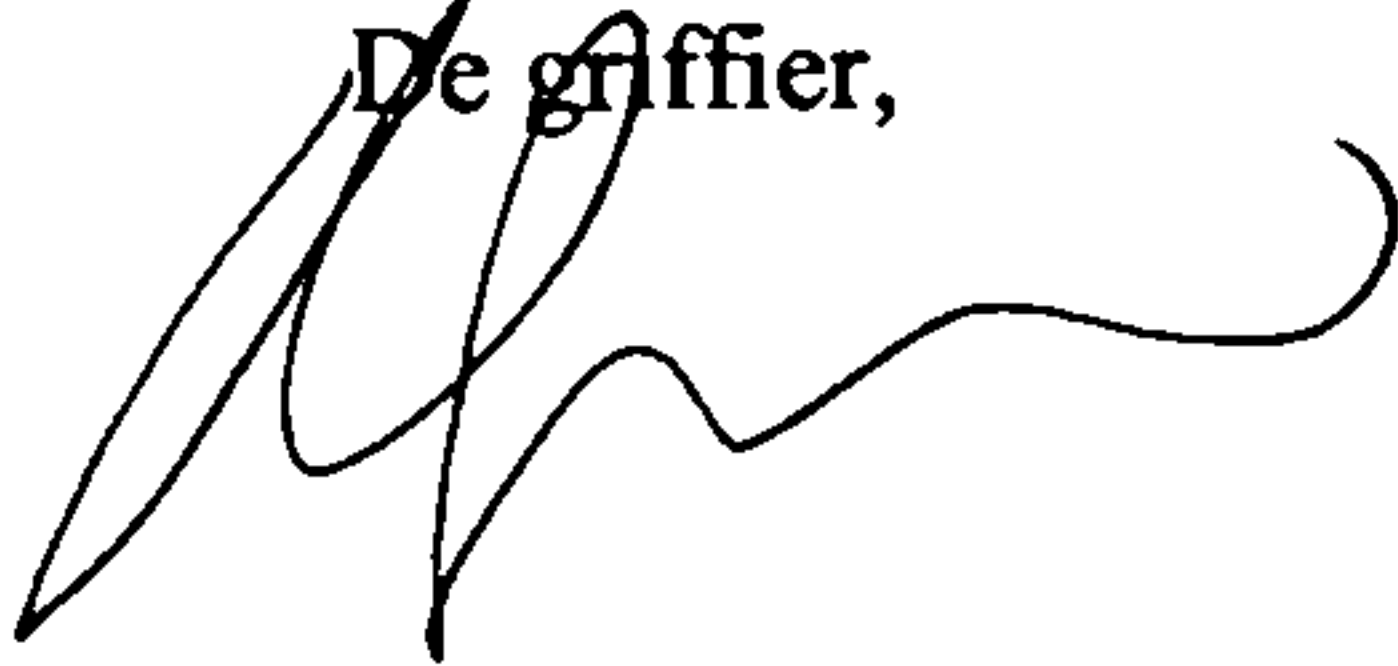
Overwegende dat met het voorstel wordt ingestemd;

Besluit:

1. de indieners van zienswijzen, te weten de Bewoners/Eigenaars Bakenessergracht 60 t/m 64, t.a.v. PJA. Peute en Matth W.J. van Rooden, ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" ongewijzigd vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van 27 april 2006.

De griffier,



De voorzitter,

