

Bestemmingsplan

Papentorenvest

voorschriften

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

**Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Stadszaken
Afdeling Ruimtelijke Plannen
April 2008**

Inhoudsopgave voorschriften

I	Algemene bepalingen	pag.
artikel 1	Begripsbepalingen	3
artikel 2	Wijze van meten	8
artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	9
artikel 4	Verwerkelijking in de naaste toekomst	9
artikel 5	Zonering	9
artikel 6	Beschrijving in hoofdlijnen	10
6.1	Beschermd stadsgezicht	10
6.2	Waarderingskaart beschermd stadsgezicht	11
6.3	Toetsing	11
6.4	Uitvoering en afstemming	12
6.5	Archeologisch onderzoek	12
II	Bestemmingsbepalingen	
artikel 7	Woondoeleinden (W)	13
artikel 8	Tuin (T)	17
artikel 9	Erf (E)	18
artikel 10	Maatschappelijke doeleinden (M)	20
artikel 11	Maatschappelijke doeleinden/ Penitentiaire Inrichting (Mpi)	24
artikel 12	Gemengde doeleinden (GD)	26
artikel 13	Recreatieve doeleinden (R)	30
artikel 14	Verkeersdoeleinden/railverkeer (VR)	31
artikel 15	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)	33
artikel 16	Groenvoorzieningen (G)	34
artikel 17	Water (WA)	36
artikel 18	Woonschepenligplaats (Wsl)	37
artikel 19	Horecadoeleinden (H)	37
artikel 20	Uitwerkingsgebied U1	39
artikel 21	Wijzigingsbevoegdheid I	39
artikel 22	Wijzigingsbevoegdheid II	40
artikel 23	Procedure	40
III	Bijzondere bepalingen	
artikel 24	Bijzondere vrijstellingen	41
artikel 25	Overgangsbepalingen	41
artikel 26	Strafbepaling	42
artikel 27	Slotbepaling	42
Bijlage 1	Zoneringslijst	43

Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. DEFINITIES

1. **Aanbouw:**
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het 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. **Bar-dancing**
Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
6. **Bebouwing:**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
7. **Bebouwingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van het bebouwingsvlak.
8. **Bebouwingshoogte/bouwhoogte:**
De hoogte van de bebouwing.
9. **Bebouwingspercentage:**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
10. **Bebouwingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
11. **Bedrijfsgebouw:**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
12. **Bedrijfswoning/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.
13. **Begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
14. **Beroepsuitoefening aan huis:**
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 50,0 m².
15. **Beschermde 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.
16. **Bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp.
17. **Bestaand gebruik:**
Gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

18. **Bestemmingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
19. **Bestemmingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
20. **Bijgebouw:**
Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
21. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
22. **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.
23. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
24. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
25. **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.
26. **Bruto vloeroppervlakte (bvo):**
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enz..
27. **Buitentrap:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat gebruikt dient te worden voor ontsluiting voor bovenwoningen danwel als vluchtweg bij calamiteiten.
28. **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.
29. **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.
30. **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.
31. **Dakhelling:**
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak. De helling geldt alleen voor de voor- en achtergevelrooilijn danwel de overige 2 tegenover elkaar liggende gevels.
32. **Dakkapel:**
Een uitbouw in de kap, omringd door dakpannen. Een dakkapel in de dakvoet wordt gedefinieerd als een dakopbouw.
33. **Daknok:**
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
34. **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.
35. **Dakvlak:**

- Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
36. **Dakvoet**
Het laagste punt van een schuin dak.
37. **Dancing/ bar-dancing/ discotheek:**
Horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterke- en zwakalcoholische dranken, waar tevens gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
38. **Dansschool:**
Bedrijf, gericht op het geven van danslessen, niet zijnde een bar-dancing/discotheek.
39. **Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
40. **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.
41. **Dwarskap:**
Kap waarbij de richting van de daknok haaks staat op de lengterichting van de straat.
42. **Erfafscheiding:**
Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat als scheiding dient tussen erven of tussen een erf en een andere bestemming.
43. **Erotisch getinte vermaakfunctie:**
Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
44. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
45. **Gemeentelijk monument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 4 van de Gemeentelijke Monumentenverordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
46. **Goothoogte:**
Tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de voor-, zij- en achtergevels.
47. **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.
48. **Hoogtescheidslijn:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bebouwingshoogten zijn toegestaan.
49. **Horeca 1:**
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
50. **Horeca 2:**
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als

- nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven en hotel/herberg of andere logiesverstreckende functies.
51. **Horeca 3 / Complementair (dag)horecabedrijf:**
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
52. **Horeca-achtige activiteiten:**
Ondergeschikte horeca-achtige activiteiten van detailhandelbedrijven die voldoen aan de criteria zoals omschreven in de planvoorschriften.
53. **Horecabedrijf:**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
54. **Horecaschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
55. **Hotel:**
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.
56. **Jachthaven:**
Een ligplaats voor pleziervaartuigen.
57. **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.
58. **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.
59. **Kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van maximaal 70° met het horizontale vlak.
60. **Koffie-/theehuis:**
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.
61. **Kiosk:**
Een al dan niet vrijstaand gebouw, geschikt voor detailhandel in bijvoorbeeld bloemen en kranten.
62. **Ligplaats:**
De ruimte welke door een schip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
63. **Loketfunctie**
Een kantoor, maatschappelijke doeleinden of bedrijf waarbij de verleende diensten een publieksaantrekkelijk karakter hebben.
64. **Loketverkoop in de gevel**
Het aanbieden en verkopen van producten aan publiek door middel van een uitsparing

- in de voorgevel.
64. **Lunchroom**
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.
65. **Maaiveld:**
De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
66. **Netto verkoopvloeroppervlak:**
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) (winkel)ruimte ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke doeleinden.
67. **Overbouwing/ onderdoorgang:**
Een op de plankaart aangegeven gebied waar, binnen het bebouwingsvlak, een doorgang mogelijk moet zijn binnen de eerste bouwlaag, met een in de planvoorschriften nader aan te geven maximale breedte, waarboven bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de op de plankaart aangegeven bestemming.
68. **Plan:**
Het bestemmingsplan "Papentorenvest" zoals bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening.
69. **Plankaart:**
De plankaart van het bestemmingsplan "Papentorenvest", bestaat uit twee onderdelen:
- de bestemmingsplankaart (kaartnummer: 109bp005);
 - de waarderingskaart beschermd stadsgezicht (kaartnummer: 109bp006).
70. **Plat dak:**
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
71. **Prostitutie;**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
72. **Prostitue(e):**
Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelen met een ander tegen vergoeding.
73. **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.
74. **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.
75. **Rijksmonument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
76. **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, seks theater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
77. **Snackbar/fastfoodzaak:**
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.
- 78 **Standplaats:**
Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 79 **Uitbouw:**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 80 **Voordakvlak:**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).
- 81 **Voorgevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.
- 82 **Voorzieningen van openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 83 **Waarderingskaart beschermd stadsgezicht**
Kaart waarop de waarden van het beschermd stadsgezicht voor “Papentorenvest” zijn vastgelegd (zie artikel 6 planvoorschriften) en die onderdeel is van de bestemmingsplankaart.
- 84 **Wet:**
De Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 85 **Woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting.
- 86 **Woonschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.
- 87 **Woonwagen:**
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 88 **Zijdakvlak:**
De zijkant van het dakvlak dat gelegen is tussen het voor- en achterdakvlak.
- 89 **Zoneringslijst:**
De als bijlage opgenomen, bij de planvoorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toeneemende hinder.

2 VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING

Waar in dit 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-bestemmingsplan “Papentorenvest”.

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 gevel.
 - 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 bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld; De constructie ligt dieper dan de bepaalde hoogte.
 - 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).
 - i. **goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen**
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw breder is dan 50% van de gevelbreedte wordt de bovenzijde (boeihoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw met een breedte van meer dan 50% kan niet meer worden gezien als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen/dakopbouw in een dakvlak worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50% regel.
 - j. **pandbreedte:**
de breedte van een op zichzelf staand architectonisch bouwwerk, gemeten langs de straatgrontlijn
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
- a. stoepen, stoeptreden, 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;
 - d. het vervangen van reeds bestaande, afgeschuinde hoeken bij hoekpanden en/of bestaande hoekerkers.

ARTIKEL 3 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Gronden of bouwwerken die in aanmerking zijn (en moeten worden) genomen bij verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven, bij beoordeling van latere plannen buiten beschouwing, behoudens intrekking van de vergunning en/of sloop van het op basis van de vergunning gebouwde.

ARTIKEL 4 VERWERKELIJKING IN DE NAASTE TOEKOMST

De verwerkelijking van de bestemmingen binnen het op de plankaart met "Verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk" aangegeven gebied (uitwerkingsgebied 1, U1), is in de naaste toekomst noodzakelijk.

ARTIKEL 5 ZONERING

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 6 tot en met 21 van deze voorschriften dient de zoneringslijst (zie bijlage) 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, met uitzondering van bedrijven gelegen aan de Oostvest, de Gedempte Oostersingelgracht, Oudeweg en Harmenjansweg waar maximaal categorie 3 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 6 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De aan de gronden in artikel 6 tot en met 21 van de voorschriften toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

6.1 BESCHERMD STADSGEZICHT

Bijna het gehele bestemmingsplangebied “Papentorenvest” valt binnen de aanwijzing beschermd stadsgezicht (nummer 5302, 5 december 1990) in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. 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 binnen het gebied. Het terrein van de Drijfriemenfabriek en het terrein van Dantuma vallen buiten de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht.

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.

Het gedeelte van de oude stad oostelijk van het Spaarne is veel kleiner dan het westelijk van de rivier gelegen stadsdeel. De opbouw ervan is tamelijk eenvoudig en wordt in sterke mate bepaald door de loop van de rivier. Hoofdelement van de oostelijke uitleg is de (dijk-) straat evenwijdig aan de rivier, die buiten de stad doorliep als dijkweg naar Amsterdam. Aan de rivier is over grote lengte een kade met zelfstandige bebouwing ontstaan. Op enkele plaatsen is de achtergelegen straat door de betekenis van die bebouwing zelfs omgevormd tot achterstraat, onder andere bij het Hodshonhuis, een groot achttiende eeuws pand, gelegen tegenover het Slepershooft.

Ten noorden van de Amsterdamse Poort, de enig resterende poort van de middeleeuwse ommuring, blijft het stedelijk gebied beperkt tot de smalle strook direct langs de rivier. Het ten zuiden van de poort in de bocht van de rivier ingesloten gebied wordt doorsneden door de Burgwal, een oude stadsgrens. De enige straat van enige betekenis in dit gebied naast de straat evenwijdig aan het Spaarne is de Hoogstraat-Hagestraat, een dwarsverbinding door dit stadsdeel, die aansluit op een brug over het Spaarne. De verkaveling van het gebied lijkt geënt op de Spaarnwouderstraat. Aan de scheve ligging van de stegen en bebouwing op de Burgwal is de latere aanleg van de Burgwal nog af te lezen. Met name het gebied ten oosten van de Burgwal is op basis van prestedelijke verkaveling ontwikkeld.

Langs de oostzijde van de Burgwal is daar tussen Beeksteeg en Hagestraat van afgeweken. Pleinen en centrale stedelijke functies ontbreken in het gebied. De Spaarnekerk dateert pas van het eind van de vorige eeuw.

Het beloop van de Antoniestraat en Spaarnwouderstraat is weinig strak. Opvallend is de verwijding naar de uiteinden bij de Hagestraat, noordzijde van de Burgwal en de Amsterdamse poort. Ook de bajonet in de Scheepmakersdijk is ruimtelijke zeer sprekend. De bijzondere plaats van het westelijke einde van de Scheepmakersdijk als smalle landtong tussen rivier en Papentorenvest is als gevolg van de demping van een groot deel van de vest, de verwijdering van de burg naar de Koudenhorn en de sloop van de destijds op de punt gesitueerde molen duidelijk verzwakt, maar toch nog wel herkenbaar. Met de nieuwbouw van de molen heeft deze bijzondere plaats weer een forse opwaardering gekregen.

Het bestemmingsplan beoogt de karakteristiek van het stadsbeeld te behouden, te herstellen en waar mogelijk te versterken. Hiervoor is een waarderingskaart opgenomen als onderdeel van de bestemmingsplanvoorschriften. Het beleid inzake de waarderingskaart wordt hieronder beschreven. Tevens zijn aspecten van toetsing, uitvoering en afstemming opgenomen.

6.2 WAARDERINGSKAART BESCHERMD STADSGEZICHT

Op de “Waarderingskaart beschermd stadsgezicht” (verder te noemen: waarderingskaart) zijn de panden van de Papentorenvest ingedeeld in drie orden. Tevens zijn nieuwbouw (na 1950), de ensembles en de seriebouw aangegeven op de waarderingskaart. Voor de drie orden en de nieuwbouw zijn specifieke bebouwingsvoorschriften en vrijstellingsmogelijkheden opgenomen in de artikelen 7 tot en met 19.

Orde 1

Dit zijn de rijksmonumenten.

Orde 2

Dit zijn bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het beschermd stadsgezicht maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken.

Orde 3

Dit zijn bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren, behoren tot deze categorie.

Nieuwbouw

Dit zijn bouwwerken van na 1950. Deze zijn niet gewaardeerd.

Ensembles en seriebouw

Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak.

6.3 TOETSING

Bij het toetsen van verzoeken om bouwvergunning dan wel bij toepassing van nadere eisen of vrijstelling, dan wel uitwerkings- en wijzigingsplannen, moeten de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- Bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringde bebouwing te worden gebouwd.

- Voor bebouwing aangegeven als orde 1 of 2 op de waarderingskaart geldt uitsluitend de bestaande goothoogte zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart.
- toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het straat- en bebouwingsbeeld van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkapellen raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang.

6.4 UITVOERING EN AFSTEMMING

A Ruimtelijke structuur

- De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door het openbare gebied bestaande uit het bestaande patroon van straten, waterlopen en structurele groenvoorzieningen in samenhang met de schaal van de aanwezige bebouwing.
- Gestreefd wordt naar het behoud, de bescherming en waar mogelijk de versterking van het straat- en bebouwingsbeeld. Dit beeld bestaat uit de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plangebied inclusief de daarin voorkomende ruimtelijke, functionele en cultuurhistorische waarden.
- Bij de beoordeling of nieuwe ontwikkelingen planologisch aanvaardbaar zijn, zullen deze waarden dan ook uitgangspunt vormen. De grenzen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald door de mogelijkheid van een goede ruimtelijke inpassing van deze ontwikkelingen in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.
- Het wordt van groot belang geacht de straatwanden te behouden, beschermen en waar mogelijk te versterken. Bij nieuwbouw, vervangen of verandering van de bestaande bebouwing in de straatwanden wordt beoogd de structuur van de gevelwand zoveel mogelijk te behouden;
- Hierbij is het van groot belang dat de afmetingen, de ritmiek en de gevelbeëindiging van de bebouwing, evenals aspecten van welstand zoals detaillering, materiaalkeuze en kleur, zodanig op de omgeving worden afgestemd, dat de straat- en bebouwingsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van de ensembles en seriebouw. Deze zijn aangegeven op de waarderingskaart.
- Gestreefd wordt naar de instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende panden. Deze bebouwing is op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende panden).
- Gestreefd wordt naar het tegengaan van een langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braak liggen van te bebouwen grond.
- Bij herinrichting van het openbaar gebied zal voor wat betreft profielindeling en materiaalkeuze aangesloten worden op het historische karakter.

B Functionele structuur

- Gestreefd wordt naar behoud en versterking van het dynamische karakter van de binnenstad en de daar aanwezige functiemenging.
- Naast de werkfunctie vormt de woonfunctie in de binnenstad een wezenlijke bijdrage aan het gemengde karakter. De bestaande woningen zijn daarom als zodanig bestemd, al dan niet in combinatie met een andere bestemming.
- Andere veranderingen in het gebruik zijn mogelijk na toepassing van een gebruiksvrijstelling. Het dynamische karakter van het gebied mag daardoor niet onevenredig worden aangetast.

C Afstemming

- Burgemeester en Wethouders zullen aanvragen van sloopvergunningen als bedoeld in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 toetsen aan het hiervoor genoemde beleid over de waarderingskaart.
- Rijksmonumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de Monumentenwet.
- Gemeentelijke monumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening.
- Voor alle bebouwing in Papentorenvest (binnen beschermd stadsgezicht) geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (beschermd stads-of dorpsgezicht). Dit houdt in, dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van Burgemeester en Wethouders verboden is om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent (na 1950) zijn (aan)gebouwd.
- Voor het beschermd stadsgezicht gelden de welstandscriteria van welstandsniveau I, zoals opgenomen in de welstandsnota.
- Voor beeldbepalende panden (orde 2) is behoud van specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing dient daarom zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Hiervoor zijn tevens welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.
- De redengevende omschrijving van beeldbepalende panden, ensembles en seriebouw, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, zal betrokken worden bij het welstandsadvies.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” is behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “nieuwbouw” is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens welstandscriteria, die zijn opgenomen in de welstandsnota.
- Voor ensembles is een gezamenlijke aanpak het uitgangspunt. Dit houdt in dat voor (gedeeltelijke) sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in principe geen vergunning zal worden verleend.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke panden zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden in een ensemble of een serie identieke panden.
- Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan een sloopvergunning worden verleend voor sloop van panden die onderdeel uitmaken van de serie, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.

6.5 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Voor het gehele plangebied, tevens bepaald als “archeologisch waardevol gebied, dient alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

ARTIKEL 7 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 en bijbehorende voorzieningen zoals garages, bergingen en werkplaatsen.
2. Het gebruik van een ongeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 14.
3. Het gebruik van de begane grondlaag als detailhandelsbedrijf indien aangegeven met de aanduiding ▲ op de plankaart.

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 en horeca;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de 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

Op gronden met de bestemming “Woondoeleinden (W)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

goothoogte/bouwhoogte

- c. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

kapverplichting

- d. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°. Deze helling geldt alleen voor de voor- en achtergevelrooilijn danwel de overige twee tegenover elkaar liggende gevels.

Parceleringsregeling

- e. de pandbreedte van nieuwbouw bedraagt maximaal 12 meter;

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat

dakkapel achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- f. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;

3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub f, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakopbouw in de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 30% van de breedte van de betreffende gevel met een maximum van 1,50 meter;

dakkapel voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 50% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub i, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- k. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub i, onder 2, mag een dakopbouw in de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 30% van de breedte van de betreffende gevel met een maximum van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)

1. een dakkapel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub i, sub j, en sub k, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

kelder

- m. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld;

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.

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c en d voor een dakterras mits:
 1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzichte van de voorgevelrooilijn;

2. de afscheiding maximaal 1,20 meter hoog;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

goothoogte van orde 3 en nieuwbouw

- d. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte mits:
 1. De nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven goothoogte bedraagt
 2. De dakopbouw binnen de contour wordt gerealiseerd die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

plat dak en kaphoogte bij orde 3 en nieuwbouw

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw” of in geval van nieuwbouwprojecten ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

parkeervoorzieningen

- i. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 3” of “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits:
 1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt;
 2. er een in- en uitgang is toegestaan met een maximale breedte van 4,0 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub i, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden;

- het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

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;
- 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.
 - Bezonning en privacy van omwonenden.

ARTIKEL 8 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.
- 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

- a. Op gronden met de bestemming “Tuin (T)” mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte niet meer mag bedragen dan 2,0 meter.

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.

ARTIKEL 9 ERF (E)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de kaart voor “Erf (E)” aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
De voor “Erf (E)” gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen.
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Erf (E)” 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 “Erf (E)” wordt aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de hoofdbestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.
 2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
 3. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 5. 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

- a. Op de bestemming “Erf (E)” mogen worden opgericht:
 1. bijgebouwen;
 2. aan- en uitbouwen;
 3. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

bouwen

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
2. op de bestemming "Erf (E)" mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan:
 - a. 50% van het (bouw)perceel met een maximum oppervlakte van 40,0 m², dan wel;
 - b. 100% van het (bouw)perceel indien de bestemming erf op de plankaart is aangeduid als "Erf 100%";
 - c. Afmetingen van bebouwing, waarvoor een bouwvergunning is verleend, zoals die op het moment van terinzage van het ontwerp-bestemmingsplan reeds aanwezig is maar strijdig zijn met bepaling a of b, mogen worden verbouwd en/of gedeeltelijk vernieuwd, doch niet worden vergroot.
In geval van sloop en/of nieuwbouw van bebouwing op de gronden geldt het bepaalde onder a of b

bouwhoogte / bebouwingsdiepte

- c. de bouwhoogte van uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bebouwingshoogte van 4,0 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- d. uitbouwen hebben een maximale diepte van 50% van de lengte van het "erf" met een maximale bebouwingsdiepte van 3,0 meter achter de achtergevelrooilijn;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en aanbouwen mag ten hoogste 2,5 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter.

dakterrassen

- g. op aan- en uitbouwen mag een dakterras worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat:
 1. de diepte niet meer dan 3,0 meter achter de achtergevelrooilijn is gelegen;
 2. de balustrade maximaal 1,20 meter hoog is, gemeten vanaf het dakterras.
 3. de balustrade op ten minste een afstand van 1,0 meter uit de erfgrans geplaatst dient te worden.

4. VRIJSTELLINGEN

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

Dakterrassen, balkon en buitentrappen

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid g, sub 1 en 3 voor het realiseren van een dakterras op aan- en uitbouwen mits:
 1. deze een maximale diepte heeft van 4,0 meter, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing.
 2. voor erven die zijn aangeduid met "Erf 100%" mag de maximale diepte 4,0 meter zijn.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub f voor het oprichten van een buitentrapp tot een maximale bouwhoogte van 9,0 meter.
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden onder lid 4, sub b en sub c, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

parkeervoorzieningen

- e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits
 1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt
 2. er een in- en uitgang is toegestaan met een maximale breedte van 4,0 meter.
- f. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid e of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

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 bijgebouwen, aan- en uitbouwen en 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.

ARTIKEL 10 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden (M)" aangewezen gronden zijn bestemd maatschappelijke doeleinden.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden (M)" aangewezen gronden worden toegelaten:

1. sociale, (para-)medische, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
2. nutsvoorzieningen met een oppervlakte groter of gelijk dan 10 m²;
3. bestaande, inpandige dienstwoningen;
4. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;
5. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteit (horeca 3) ten dienste van de voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;
6. bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, garages en parkeervoorzieningen.

Horeca:

Een horecabedrijf is op de begane grondlaag toegestaan zoals aangegeven op de plankaart:

- horeca 1: horeca 1 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 49, met dien verstande dat een discotheek / bar-dancing alleen is toegestaan indien dit specifiek is aangeduid op de plankaart;
- horeca 2: horeca 2 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 50;

- horeca 3: horeca 3 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 51.

Met dien verstande dat in panden met de aanduiding "Horeca 1" tevens functiewisselingen naar "Horeca 2" en "Horeca 3" zijn toegelaten en dat bij panden met de aanduiding "Horeca 2" tevens functiewisseling naar "Horeca 3" zijn toegelaten.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (M)" 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 "Maatschappelijke doeleinden (M)" wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van 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

Op gronden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (M)" mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

goothoogte/bouwhoogte

- c. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

kapverplichting

- d. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.

parceteringsregeling

- e. de pandbreedte van nieuwbouw bedraagt maximaal 12,0 meter.

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat
dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak;

- f. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;

- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub f, mits:
 - 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen;
 - 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakopbouw in de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 30% van breedte van de betreffende gevel met een maximum van 1,50 meter;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 50% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 - 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub i, mits:
 - 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 - 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- k. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub i, onder 2, mag een dakopbouw in de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 30% van de betreffende gevel met een maximum van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)

- l. een dakkapel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub i, sub j, en sub k, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

kelder

- m. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

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.

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c en d voor een dakterras mits
 - 1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzichte van de voorgevelrooilijn
 - 2. de afscheiding maximaal 1,20 meter hoog is;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;

- de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
- de privacy van omwonenden;
- bestaande monumentale waarden.

goothoogte van orde 3 en nieuwbouw

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte mits:
 1. De nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte bedraagt;
 2. De dakopbouw binnen de contour wordt gerealiseerd die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

plat dak kaphoogte bij orde 3 en nieuwbouw

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw” of in geval van nieuwbouwprojecten ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

parkeervoorzieningen

- i. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden die op de waarderingkaart zijn aangegeven als “orde 3” of “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits
 1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt;
 2. er is een in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 4,0 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub h, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

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:
 - 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
- 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.

ARTIKEL 11 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN / PENITENTIAIRE INRICHTING (Mpi)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden/Penitenciaire Inrichting (Mpi)” aangewezen gronden zijn bestemd voor een Penitenciaire Inrichting met de daarbij behorende voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden/Penitenciaire Inrichting (Mpi)” aangewezen gronden worden toegelaten:
 - 1. een penitenciaire inrichting
 - 2. bijbehorende voorzieningen zoals gebouwen, dienstwoningen/bedrijfswoningen, ander bouwwerken (muren en erfafscheidingen).
 - 3. parkeervoorzieningen
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Maatschappelijke doeleinden/Penitenciaire Inrichting (Mpi)” 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 “Maatschappelijke doeleinden/Penitenciaire Inrichting (Mpi)” wordt aangemerkt:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 - 2. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, 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

Op gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden/Penitenciaire Inrichting (Mpi)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de plankaart

aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel bebouwd worden;

goothoogte/bouwhoogte

- b. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

kapverplichting

- c. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
1. de maximale bebouwingshoogte 22 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.

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.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van onder a opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- bestaande monumentale waarden
 - verkeerssituatie ter plaatse
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

parkeervoorzieningen

- c. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 3” of “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits:
1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt.
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub c, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

5. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale bebouwingshoogte;
- b. de situering van gebouwen voor het bebouwingsvlak waarin een bebouwingspercentage is opgenomen.
- c. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.
- d. 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.

ARTIKEL 12

GEMENGDE DOELEINDEN (GD)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Gemengde doeleinden (GD)” aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Gemengde doeleinden (GD)” aangewezen gronden worden toegelaten:

Op de begane grond:

- Wonen, tenzij op de plankaart de aanduiding “wonen begane grond niet toegestaan” is opgenomen;
- kantoren zonder loketfunctie;
- praktijkruimten;
- dienstverlening;
- bedrijfsdoeleinden.
- recreatieve doeleinden
- horeca, zoals, en indien aangeduid op de plankaart;
- bijbehorende voorzieningen zoals garages en bergingen

Op de overige verdiepingen:

- wonen;
- bijbehorende voorzieningen.

Detailhandel

Een detailhandelsbedrijf is op de begane grondlaag toegestaan indien aangegeven met de aanduiding ▲ op de plankaart

Kantoren zonder loketfunctie

Een kantoorruimte zonder loketfunctie is op de verdiepingen toegestaan indien aangegeven met de aanduiding (*) op de plankaart

Horeca:

Een horecabedrijf is op de begane grondlaag toegestaan indien aangegeven op de plankaart:

- horeca 1: horeca 1 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 49, met dien verstande dat een discotheek / bar-dancing alleen is toegestaan indien dit specifiek is aangeduid op de plankaart;
- horeca 2: horeca 2 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 50;
- horeca 3: horeca 3 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 51.

Met dien verstande dat in panden met de aanduiding “Horeca 1” tevens functiewisselingen naar “Horeca 2” en “Horeca 3” zijn toegelaten en dat bij panden met de aanduiding “Horeca 2” tevens functiewisseling naar “Horeca 3” zijn toegelaten.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Gemengde doeleinden (GD)” 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 “Gemengde doeleinden (GD)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij aangegeven op de plankaart;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van 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.

Op gronden met de bestemming “Gemengde doeleinden (GD)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. voor zover gebouwen grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;

goothoogte/bouwhoogte

- c. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

kapverplichting

- d. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.

parceleringsregeling

- e. de pandbreedte van nieuwbouw bedraagt maximaal 12 meter;

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat

dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- f. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- g. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub f, mits:
 3. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 4. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakopbouw in de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 30% van de breedte van de betreffende gevel met een maximum van 1,50 meter;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 50% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 - 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub i, mits:
 - 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 - 3. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- k. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub i, onder 2, mag een dakopbouw in de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte van 30% van de breedte van de betreffende gevel heeft met een maximum van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)

- 1. een dakkapel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub i, sub j, en sub k, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

kelder

- m. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

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.

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c en d voor een dakterras mits
 - 1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzicht van de voorgevelrooilijn
 - 2. de afscheiding maximaal 1,20 meter hoog is.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

goothoogte van orde 3 en nieuwbouw

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" of als "nieuwbouw", of in geval van sloop-nieuwbouw projecten, ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte mits:
 - 1. De nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte bedraagt;

2. De dakopbouw binnen de contour wordt gerealiseerd die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankkaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

plat dak en kaphoogte bij orde 3 en nieuwbouw

- f. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankkaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw” of in geval van nieuwbouwprojecten ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

parkeervoorzieningen

- i. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden die op de waarderingskaart zijn aangegeven als “orde 3” of “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouw projecten, vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits:
 1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt
 2. er is een in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 4,0 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub h, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

horeca

- k. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, voor het toestaan van horecabedrijven (horeca 1, 2 of 3) op de begane grondlaag en/of de eerste bouwlaag.
- l. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van de onder lid 4, sub m, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het woon-en leefmilieu;
 - de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.

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:
 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
- 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.

ARTIKEL 13

RECREATIEVE DOELEINDEN (R)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Recreatieve doeleinden” (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief dagverblijf.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de plankaart voor “Recreatieve doeleinden” (R) aanwezen gronden worden toegelaten:
 1. verblijfsrecreatieve voorzieningen
 2. dagrecreatieve voorzieningen
 3. speelvoorzieningen
 4. clubgebouwen
 5. dienstgebouwen
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) 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 “Recreatieve doeleinden” (R) wordt aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
 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

Op gronden met de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

goothoogte/bouwhoogte

- b. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

kapverplichting

- c. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.

kelder

- d. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

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.

plat dak en kaphoogte bij orde 3 en nieuwbouw

- b. Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw” of in geval van nieuwbouwprojecten ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b en c opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande monumentale waarden.

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:
 - 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
 - 2. de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 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.

ARTIKEL 14 VERKEERSDOELEINDEN RAILVERKEER (VR)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Verkeersdoeleinden Railverkeer” (VR) aangewezen gronden zijn bestemd voor railverkeer.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Verkeersdoeleinden Railverkeer” (VR) aangewezen gronden worden toegelaten:

1. Spoorwegvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt
2. Wegen en straten;
3. Water;
4. Groenvoorzieningen;
5. Gebouwen ten behoeve van spoorwegdoeleinden

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Verkeersdoeleinden Railverkeer” (VR) 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 “Verkeersdoeleinden Railverkeer” (VR) wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
4. het 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

Op gronden met de bestemming “Verkeersdoeleinden Railverkeer (VR)” mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde (hoogspanningsmasten, seinen, lantaampalen en andere bouwwerken ten behoeve van beveiliging van het spoor) worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,0 meter.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbestemmingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a van dit artikel voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van railverkeer met de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte bedraagt 10,0 m²
 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 4,0 meter
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, sub a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 15,0 meter.
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b en c opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden

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 en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2 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.

ARTIKEL 15 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden en bijbehorende voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) aangewezen gronden worden toegelaten:
 1. rijwegen, straten en voet- en fietspaden;
 2. pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;
 3. parkeervoorzieningen, verhardingen en bermen;
 4. waterpartijen zoals vijvers, fonteinen en dergelijke;
 5. kiosken en tijdelijke ambulante handel (marktkramen);
 6. nutsvoorzieningen kleiner dan 10 m²;
 7. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, bergbezinkbassins en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;
 8. scheepswerkzaamheden indien aangegeven op de plankaart.
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. Strijdig gebruik
In ieder geval strijdig met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) wordt aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van benzineverkooppunten, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 3. gebruik van 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

Op gronden met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten, die niet hoger mogen zijn dan 6 meter. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in elk geval begrepen straatmeubilair, speeltoestellen, nutsvoorzieningen, ondergrondse inzamelplaatsen voor gescheiden afval en kunstwerken;
- b. daar waar op de plankaart aangegeven met de aanduiding ‘overdekte parkeergelegenheid’ mag het maaiveld niet meer dan 3,0 meter hoog zijn;
- c. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,0 m²;
- d. voor kiosken geldt een maximale bebouwingshoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 10,0 m².

Woonschepenligplaats (Wsl)

- e. op de gronden gelegen bij de bestemming “Woonschepenligplaats” (Wsl) mag een bijgebouw worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 1. de breedte mag maximaal 3,0 meter bedragen;
 2. de oppervlakte mag maximaal 6,0 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte mag maximaal 2,50 meter bedragen;
 4. de plaatsing dient te geschieden binnen 4,0 meter van verlengde van de zijkanen van het woonschip.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bebouwingshoogte van maximaal 6,0 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

5. NADERE EISEN

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

ARTIKEL 16

GROENVOORZIENINGEN (G)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen;
2. speelterreinen;
3. paden en verhardingen;
4. waterlopen en waterpartijen;
5. nutsvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken, abri's en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Groenvoorzieningen” 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 “Groenvoorzieningen” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
4. gebruik van 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.

Op gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3,0 meter;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 10,0 m².

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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 6,0 meter;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische- en monumentale waarden.

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 en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw 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.

ARTIKEL 17 WATER (WA)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor waterkundige voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden worden toegelaten:
 1. watergangen, sloten en vijvers;
 2. oeverstroken;
 3. verkeer te water;
 4. de waterberging en/of waterhuishoudingkundige voorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, dammen en/of duikers.
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Water” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. Strijdig gebruik
In ieder geval strijdig met de bestemming “Water” wordt aangemerkt:
 1. Het afmeren van woonarken en horecaschepen;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 3. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 5. 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:
 - welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op en boven gronden met de bestemming “Water” kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,0 meter.

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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bruggen tot een hoogte van 6 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;

- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 18 WOONSCHEPENLIGPLAATS (Wsl)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de kaart voor Woonschepenligplaats (Wsl) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de ligplaats van een woonschip.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

1. De voor “Woonschepenligplaats” (Wsl) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en bijbehorende voorzieningen
2. Niet strijdig met de bestemming “Woonschepenligplaats (Wsl)” is het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van het woonschip voor beroepsuitoefening aan huis als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder 14

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Woonschepenligplaats” (Wsl) 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 “Woonschepenligplaats” wordt aangemerkt.

1. het gebruik van het woonschip voor prostitutie en seksinrichting;
2. het gebruik van het woonschip voor detailhandel en horeca;
3. het gebruik van het woonschip als beging of opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen , grond en bodemspece, puin- en vuilstorngen en aan hun gebruik onttrokken machines.

3. VRIJSTELLINGEN

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

ARTIKEL 19: HORECADOELEINDEN (H)

Bestemming:

Lid 1:

De op de kaart voor Horecadoeleinden (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven zoals bedoeld onder nummer 50, zijnde horeca categorie 2, van de begripsbepalingen.

Gebruiksverbod:

Lid 2:

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

Strijdig gebruik:

Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Horecadoeleinden (H) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel
- c. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Horecadoeleinden (H) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart is aangegeven.
- c. De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Vrijstelling:

Lid 5:

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

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 20 UITWERKINGSGEBIED 1 (U1)

1. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “uitwerkingsgebied 1” (U1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woondoeleinden
- b. Woonschepenligplaatsen
- c. Maatschappelijke doeleinden
- d. Kantoren
- e. Bedrijfsdoeleinden
- f. Detailhandel
- g. Recreatieve doeleinden
- h. Horeca, tot maximaal categorie 3
- i. Verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen.
- j. Railverkeer.
- k. Speelvoorzieningen
- l. Water
- m. Jachthaven
- n. Erven en tuinen
- o. Groenvoorzieningen

2. UITWERKINGSBEPALINGEN

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

A. Algemeen

Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:

- a. inpasbaarheid in het beschermde stadsgezicht
- b. compacte dichtheid van bebouwing
- c. multifunctioneel karakter.
- d. Beperken van automobilititeit door het autovrij maken van het gebied en bevordering van langzaam verkeer.
- e. Parkeren oplossen op eigen terrein, bij voorkeur onder het maaiveld.
- f. Het stimuleren van het recreatief gebruik van de Spaarne-oever door een aantrekkelijke inrichting en het aanleggen van een voet/fietsverbinding langs het Spaarne.
- g. Het realiseren van een kleinschalige binnenstadshaven;
- h. Zicht op de Bavo vanaf de Harmenjansweg dient gerespecteerd te worden.
- i. Zicht op de Molen vanaf het Spaarne dient gerespecteerd te worden.
- j. het realiseren van een openbare speelvoorziening.

Ruimtelijk kader

Voor het gebied is een cultuurhistorische effect rapportage opgesteld waarin een aantal zaken zijn weergegeven die van belang zijn bij de verdere uitwerking van het gebied.

De rapportage stelt dat de Drijfriemenfabriek een monumentale waarde heeft en dan ook behouden dient te blijven. Het integreren van het gebouw in de nieuwe ontwikkeling is een belangrijk aandachtspunt. Verder zullen de woningen op de kop van de Harmenjansweg en de Papentorenvest behouden blijven. Bij uitwerking van het gebied dient deze rapportage betrokken te worden.

Verder dient bij de uitwerking van het gebied het “Stedenbouwkundig Programma van Eisen” voor het Scheepmakerskwartier betrokken te worden zoals vastgesteld in de B&W vergadering van 18 oktober 2005 onder nummer SO/BD/2005/906.

B. Uitwerkingsregels

- Voor het gehele uitwerkingsgebied (U1) bedraagt het totale programma maximaal 50.000m² aan netto vloeroppervlakte.
- Er mag maximaal 30.000 m² netto vloeroppervlakte aan woningen worden gerealiseerd;

- In het gebied moet minimaal 10.000 m² aan kantoorfuncties en/of maatschappelijke functies en/of een hotel (horecacategorie 2) worden gerealiseerd;
- In het gebied mag niet meer dan 1000 m² aan horeca 3 worden gerealiseerd;
- In het gebied mogen aanlegsteigers worden aangelegd ten behoeve van de nautische functie;
- In het gebied mogen maximaal 100 ligplaatsen voor pleziervaartuigen worden aangelegd;
- In het gebied mag maximaal 1000 m² aan detailhandel worden gerealiseerd waarbij afzonderlijke detailhandelsvestigingen niet groter mogen zijn dan 400 m² bvo;
- In het gebied moet minimaal 1000 m² aan bedrijvigheid worden gerealiseerd;
- Bij de uitwerking is artikel 5 van de voorschriften van toepassing;
- Het parkeren moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
- De route langs het Spaarne dient een minimale breedte te hebben van 5,0 meter en een maximale breedte van 15,0 meter. De gemiddelde breedte over de gehele lengte van de route dient 8,0 meter te zijn.
- Binnen het uitwerkingsgebied dienen een tweetal langzaam-verkeersverbindingen te worden gerealiseerd;
- Tussen de bouwblokken door moeten tenminste 3 doorsteken worden gerealiseerd van de Harmenjansweg naar het Spaarne;
- In het gebied dient oppervlaktewater te worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15% van de toename van het verhard oppervlak van het gebied. Van dit voorschrift mogen B&W vrijstelling verlenen na voorafgaande instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze ontheffing kan worden verleend als op andere wijze in wateropvang resp. waterberging kan worden voorzien.
- De maximale bouwhoogte in het gebied bedraagt 24 meter;

3. PROCEDURE

- a. Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b. Bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- b. Alvorens Burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 23 van de voorschriften.

ARTIKEL 21 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 1 (W1)

4. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming(en) van de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 1” (W1) te wijzigen in de bestemming “Water” (W), “Groen” en Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) ten behoeve van het realiseren van een waterverbinding (tussen de Amsterdamse Poort en het Spaarne).
5. Burgemeester en wethouders toetsen bij de wijziging tot het realiseren van de waterverbinding in ieder geval aan het volgende:
 - a. De ontsluitingsfunctie van de Papentorenvest;
 - b. De ontsluiting van de omliggende straten;
 - c. Het handhaven en/of compenseren van parkeerplaatsen
 - d. De ligging van de watergang in relatie tot haar omgeving;
 - e. Het creëren van een oost-west langzaamverkeersroute;

3. Bij gebruikmaking van de in lid 1 en lid 2 genoemde bevoegdheden nemen burgemeester en wethouders artikel 23 (en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) in acht.

ARTIKEL 22 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 2 (W2)

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 2” te wijzigen in de bestemmingen “Maatschappelijke Doeleinden” (M), Hotel (H), Verkeers-/Verblijfsdoeleinden (VV), Groenvoorzieningen (G), Tuin (T), Erf (E) en Water (W) ten behoeve van het realiseren van publiekstrekkende, op de vrijetijdsbesteding gerichte functies en nieuwe sociaal-maatschappelijke functies met bijbehorende inrichting van het openbaar gebied.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de wijziging tot het realiseren van de publiekstrekkende functies en/of maatschappelijke functies in ieder geval aan het volgende:
 - a. bestaande monumentale waarden;
 - b. het straat-, en bebouwingsbeeld;
 - c. Het autovrij maken van het voorterrein, gelegen op de hoek Papentorenvest / Harmenjansweg.
 - d. Het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein, (gedeeltelijk) inpandig / ondergronds.
3. Bij gebruikmaking van de in lid 1 en 2 genoemde bevoegdheden nemen burgemeester en wethouders artikel 23 (en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) in acht.

ARTIKEL 23 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN UITWERKINGSPLAN/WIJZIGINGSPLAN

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging/uitwerking wordt door burgemeester en wethouders ter advies voorgelegd aan de raadscommissie Ontwikkeling.
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging/uitwerking ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de in lid 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.
4. Alvorens het besluit tot wijziging/uitwerking te nemen, leggen burgemeester en wethouders het besluit ter advies voor aan de raadscommissie Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop.
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging/uitwerking zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen.
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging/uitwerking geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingebrachte zienswijzen is gebleken.
7. Het besluit tot wijziging/uitwerking wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 24**BIJZONDERE 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 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 tot een maximum van 5 meter.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub a 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.

ARTIKEL 25**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 van kracht wordt, 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 26 STRAFBEPALING

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 27 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Papentorenvest".

Bijlage 1 planvoorschriften

Zoneringslijst

Milieuzoneringslijst

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

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.

	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	PRODUCTIE 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 keukens	<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 speur- 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, gymnastieksalen	>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 chocoladefabrieken	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		Bakkerijgrondstoffentabrieken	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 vlechtwerkfabrieken	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		Zee-, 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 m2	200	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	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 m2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	100	>300 m2
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/j	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 m2
5020.4		Autobekleiderijen	100	
5020.4		Autospuitinrichtingen	100	
5020.4		Autoplaatwerkerijen	100	
505		Benzineservicestations: 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	Vuiloverslagstations	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 openluchtbanen	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: boogbanen	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	Veevoerfabrieken:	
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	Gipstabrieken:	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	3	- met persen, triltafels 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
351.1		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	- ertsen, 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: geweerbanen	
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., ≥ 8 uur/week in gebruik	



GEWIJZIGD EXEMPLAAR

Raadsstuk 64/2008
 B&W datum 23 maart 2008
 Sector/Afd Stz/RP
 Reg.nr(s) 08/37550

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.	Doc. nr. 2008/56536
Afd.: Stz/RP	Kopie:
Reg. datum: 17 APR 2008	
Afdoen. datum:	Ontv. bew. ☒
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan "Papentorenvest"**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan 'Papentorenvest'. Het gebied van het bestemmingsplan wordt (globaal) begrensd door de Spaarne aan de westzijde, de Koralesteeg aan de zuidzijde, de Gedempte Oostersingelgracht aan de oostzijde en de Oudeweg aan de noordzijde. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan ontstaat ook het planologisch-juridisch kader om de rond het gebied van het Scheepmakerskwartier gevestigde tijdelijke aanwijzing in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) te vervangen door een definitieve aanwijzing ex artikel 2 Wvg. Dit houdt in dat degene die zijn onroerend goed wil verkopen dit eerst aan de gemeente dient aan te bieden teneinde doorkruising van de gemeentelijke regierol in de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier te voorkomen. Door bovengenoemde definitieve vestiging zal het het voorkeursrecht op het gebied gevestigd blijven tot aan de toegedachte bestemming is voldaan, en is verlenging overbodig.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Papentorenvest" is gemaakt omdat het juridisch-planologisch kader voor dit gebied momenteel bestaat uit een drietal verouderde bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige voorschriften van de Haarlemse Bouwverordening. Bovendien valt een groot deel van het bestemmingsplan "Papentorenvest" onder het Haarlemse beschermd stadsgezicht, wat inhoudt dat een voor het gebied ter bescherming strekkend bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Aan deze doelstelling wordt met het vaststellen van het bestemmingsplan "Papentorenvest" voldaan en worden tevens de genoemde verouderde plannen vervangen.

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van karakter. Daarmee wordt bedoeld dat in het plan het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing zoveel mogelijk positief is bestemd. In het plan zijn 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. Verder heeft het bestemmingsplan voor een beperkt gedeelte een ontwikkelingsgericht karakter. Dit geldt voor het bouwblok tussen de Houtmarkt en de Oostvest, waar voorheen onder meer een drukkerij gevestigd was en in het onderhavige bestemmingsplan wordt ingezet op een gemengde bestemming met wonen op de verdiepingen. Hiernaast is in het bestemmingsplan een

Raadsstuk

9 februari 2007 tot en met 22 maart 2007). Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingplan.

3. Ingediende zienswijzen

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn, op twee na, de nummers 9 en 10, binnen de termijn van de ter inzage legging ontvangen en dus grotendeels ontvankelijk. Voor zover zienswijzen zijn gericht aan ons college kunnen zij geacht worden te zijn gericht aan de gemeenteraad. De binnen de termijn ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 5 in dit raadsstuk in een samenvatting weergegeven en voorzien van een reactie (cursief).

Ten aanzien van het ontwerp - bestemmingsplan "Papentorenvest" zijn zienswijzen ingediend door:

1. Mr. M.F.A. Dankbaar namens: J.W. van Dorssen, Papentorenvest 13;
dhr/mw Slabbers, Papentorenvest 8b;
J.E.A.M. Bakker, Papentorenvest 8a;
Lalleman-Blok, Papentorenvest 11;
N. Bijster, Papentorenvest 9;
A.M.C. Hilterman, Papentorenvest 17;
L.A.C. van Roon, Papentorenvest 15.
2. D.A.. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19.
3. A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a.
4. Theo en Geja Muffels, Harmenjansweg 28.
5. F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 6.
6. R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77.
7. E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25.
8. T. Verney, namens de stichting LAS, Houtmarkt 61.
9. R.H.M. van Rijn, Harmenjansweg 14, 2031 WK Haarlem.
10. J.H. Meijer, Scheepmakersdijk 5c, 2011 AZ Haarlem.

4. Bestemmingsplangebied

Zoals reeds gesteld is het bestemmingsplan "Papentorenvest" een overwegend consoliderend bestemmingsplan wat betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- en/of bouwverruiming toegepast.

In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het gebied globaal gelegen tussen het Spaarne, de Oudeweg, de Gedempte Oostersingelgracht, het spoor, de Harmenjansweg en de Papentorenvest. Tevens maken twee wijzigingsbevoegdheden deel uit van het plan, ten eerste de mogelijkheid om in de Papentorenvest weer water te laten stromen, en ten tweede de mogelijkheid om op het terrein van de Koepelgevangenissen een publiekstrekkende- en op vrijetijdsbesteding gerichte functie te realiseren.

en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Binnen dit hoog gewaardeerde straatbeeld moet ook ruimte zijn voor herstel of verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Een stad is namelijk geen statisch geheel maar zeer dynamisch waar ook op ingesprongen moet worden.

Het huidige pand aan de Scheepmakersdijk 7 is opgetrokken in één laag met mansarde kap en sluit qua goothoogte slecht aan op de naastgelegen panden.

Verder verkeert het pand in een slechte staat. Het huidige pand voldoet niet aan de eisen voor een orde 2 pand en heeft derhalve een orde 3 status gekregen. Vanuit het Spaarne gezien is de huidige gevelwand van de Scheepmakersdijk door bebouwing en beplanting niet overal even goed waarneembaar. Dit geldt in het bijzonder voor het pand aan Scheepmakersdijk 7. De huidige architectonische en stedenbouwkundige waarde, de goothoogte (4 meter) en het zicht vanuit het Spaarne rechtvaardigt het amoveren van het pand aan de Scheepmakersdijk 7. De huidige panden in dit deel bevatten goothoogten van circa 8 meter. Het creëren van een nieuw pand aan Scheepmakersdijk 7 met een goothoogte die iets boven die van de omringende panden uitkomt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt absoluut wenselijk en legitiem en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Er ontstaat immers een ritmiek van afwisselende op en neergaande bebouwingshoogten veroorzaakt door de individuele verticaal geparceleerde panden. Het nieuwe pand zal bijdragen aan een verrijking van het uitzicht vanuit (overzijde) Spaarne op de Scheepmakersdijk. Bovendien wordt de historische structuur met bebouwing aan de landzijde en een open structuur aan het Spaarne daarmee versterkt. Tevens zal het 'gat' aan de Papentorenvest, met aanzicht op de twee minder fraaie zijgevels van de belendende panden, worden hersteld in een voorgevel die zich voegt in de Papentorenvest. Het voorlopige bouwplan voor deze locatie betreft een dwarskap wat een kenmerkende typologie aan de Scheepmakersdijk betreft.

Volgens de welstandsnota valt het gebied van de Scheepmakersdijk onder welstandsniveau 1. In deze gebieden zal de commissie welstand en monumenten een zeer gedetailleerde toets uitvoeren om een hoge architectonische kwaliteit te behalen.

- b. Het perceel Papentorenvest 8a staat op de nominatie om gemeentelijk monument te worden. Eén van de wezenlijke kenmerken van deze op handen zijnde aanwijzing is de open zijgevel die grenst aan het open achtererf van de Scheepmakersdijk 7. Deze open gevel dreigt verloren te gaan terwijl de eigenaar juist voornemens is de muur in originele staat terug te brengen. Bovendien zullen, indien de voorgestane bebouwing wordt gerealiseerd, drie ventilatiekanalen, twee rookkanalen en drie ramen, worden dichtgebouwd, hetgeen strijd oplevert met het burenrrecht. Eenzelfde geldt voor het aan de andere zijde gelegen perceel Papentorenvest 8b, ook hier wordt een raam in de zijgevel dichtgebouwd terwijl bovendien de lichtinval wordt weggenomen aan de middels een bouwvergunning mogelijke gemaakte dakkapel. In dit kader kan het mogelijk maken van volledige bebouwing van het perceel Scheepmakersdijk 7 dan ook niet gelden als een voorbeeld van goede ruimtelijke ordening. Immers bij het opstellen van een bestemmingsplan

Door de afronding ontstaat een gesloten bouwblok structuur waarbij de openbaar en privé verhoudingen helder geregeld zijn. Invulling van het perceel zal daardoor het negatieve beeld van de straat verbeteren en zo de leefbaarheid vergroten. Doordat bij nieuwbouw de woonfunctie maatgevend is, zullen er meer ramen en dus meer 'ogen' op de straat gericht zijn waardoor de sociale veiligheid vergroot wordt. De privacy beïnvloeding is bij invulling van het perceel niet anders dan alle andere bestaande panden in de straat en daarmee geheel acceptabel voor binnen het Haarlemse binnenstadmilieu waar de straat onder valt.

- e. Tijdens de commissievergadering gaf de wethouder aan dat de bezwaren grotendeels gebaseerd leken op een concrete bouwaanvraag, die destijds nog niet was ingediend. Overleg tussen de initiatiefnemer van het bouwplan en de omwonenden zou volgens de wethouder veel van de bezwaren weg kunnen nemen en problemen voorkomen. Hij zag hierin dan ook geen redenen het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De omwonenden kunnen zich in dit standpunt niet vinden, gezien de onoverkomelijke civielrechtelijke problemen die het omstreden bouwplan met zich mee brengt en die niet zomaar als een probleem van later orde weggewuifd kunnen worden. Naar het oordeel van de bewoners zal als de bouwmogelijkheid wordt meegenomen in de vaststelling een bouwvergunning ook daadwerkelijk worden vergund. Mede daarom is nu de tijd om de gesignaleerde problemen te onderkennen en niet te wachten tot een beslissing op een bouwaanvraag omdat dat juist het onge-wijzigd vaststellen van het bestemmingsplan de juridische patstelling mogelijk maakt. Overigens heeft de initiatiefnemer van het bouwplan tot twee keer toe aangegeven voor het einde van de ter inzagelegging geen tijd te hebben voor overleg en heeft hij zonder de omwonenden daarvan in kennis te stellen zijn bouwplan ingediend.

Reactie Gemeente:

Bovengenoemde zienswijze vraagt om een verwerking van een privaatrechtelijk standpunt in het bestemmingsplan. Bij punt b is reeds ingegaan op de relatie tussen privaatrecht (burenrecht) en publiekrecht (het bestemmingsplan). In aanvulling hierop merken wij op dat het bestemmingsplan de uiterste mogelijkheden voor bebouwing geeft. Zolang er voor privaatrechtelijke knelpunten in verband met het burenrecht geen onderlinge oplossingen gevonden kunnen worden zijn de bovengenoemde uiterste bebouwingsmogelijkheden voor de betreffende eigenaar weliswaar niet te gebruiken, maar is er wel ruimte voor een minder optimale invulling.

Voor het realiseren van de benodigde parkeerruimte ten aanzien van het bouwplan heeft de initiatiefnemer een oplossing bedacht die voorziet in het creëren van parkeerruimte in het pakhuis van zijn ouders, verderop in de straat. Deze oplossing brengt evenwel onoverkomelijke praktische en juridische problemen met zich mee.

Privacy en bezonning zijn daarbij belangrijke aspecten. Eisen ten aanzien van privacy en bezonning zijn verankerd in het privaatrecht(burenrecht).

Met het bestemmingsplan geeft de gemeente de ruimtelijke kaders voor marktontwikkelingen.

Uw vraag om actief de betreffende grond te verwerven valt niet binnen de strekking van dit bestemmingsplan. Concrete invulling van de locatie wordt overgelaten aan de markt.

- b. Het perceel naast dat van de indieners van de zienswijze, Scheepmakersdijk 21 heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming wonen met een maximale goothoogte van zes meter, waarboven nog een kap mag worden gerealiseerd. Indien deze bouwruimte maximaal wordt ingevuld zal het uitzicht vanuit de ramen in de zijgevel van het perceel Scheepmakersdijk 15 vrijwel geheel verdwijnen. Graag zien de bewoners van dit perceel hun uitzicht gegarandeerd in het bestemmingsplan.

Reactie Gemeente:

Het bestemmingsplan geeft de uiterste mogelijkheden voor bebouwing weer. In het geval er bij het gebruik maken van deze uiterste contouren praktische (privaatrechtelijke) bezwaren zijn, zoals het wegnemen van uitzicht van burens, zijn de in het bestemmingsplan geboden bebouwingsmogelijkheden feitelijk niet te gebruiken (tenzij in goed onderling overleg een alternatief gevonden kan worden voor het betreffende raam). Is geen oplossing voorhanden, dan is binnen de contouren van het bestemmingsplan nog steeds een bouwplan mogelijk dat zowel uitgaat van het verhogen van de goot van pand nr. 21 als het respecteren van het zijraam van nr. 19. In dat geval zal niet alle ruimte die het bestemmingsplan biedt gebruikt worden.

Overigens wordt opgemerkt dat een bouw aanvraag door de gemeente getoetst wordt aan publiekrechtelijke instrumenten: een bestemmingsplan en de Haarlemse Bouwverordening. Mocht een bouwplan privaatrechtelijke knelpunten opleveren, dan zullen burens onderling hierover een civiele procedure moeten voeren.

3. **A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a, 2031 WB Haarlem.**
4. **Theo en Geja Muffels, Harmenjanweg 28, 2031 WK Haarlem.**

Op het voormalige "Dantuma" terrein is in eerdere fasen van de planologische besluitvorming, de vestiging van een appartementencomplex met daaronder een supermarkt aan de orde geweest. Deze invulling is niet weergegeven in het ontwerp-bestemmingsplan. Graag zien de indieners van de zienswijze deze mogelijkheid toch meegenomen zien in de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij voeren aan dat de supermarkt in de Amsterdamstraat een te klein assortiment heeft en een gebrek aan parkeerruimte, terwijl de grote supermarkt in de Spaarneboog zich te ver van het plangebied bevindt en bovendien een ander groot verzorgingsgebied heeft. Gezien het gegeven dat voor de meer dan dagelijkse boodschappen snel dient te worden uitgeweken

Op dit punt is het bestemmingsplan aangepast.

6. **R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77, 2031 WJ Haarlem.**
 - a. De woning van de indieners ligt in het uitwerkingsgebied, wat op de plankkaart middels een ruitpatroon over de witte achtergrond is weergegeven. Het is voor hen dan ook moeilijk gefundeerd in te gaan op het ontwerp-bestemmingsplan betreft hun directe woonomgeving aangezien de verschillende bestemmingen nog niet zijn aangegeven. Wel pleiten de indieners voor een maximale bouwhoogte van drie lagen en de realisatie van een kinderspeelplaats of een parkje. Tevens verdient het aanbeveling aan het Spaarne iets recreatiefs of een terrasje te realiseren.

Reactie Gemeente:

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat er langs het Spaarne een wandelroute ontstaat. Nabij de te graven haven is voorzien in een horecavoorziening. Ook is uitgangspunt dat er in het gebied een openbare speelvoorziening komt. Ten aanzien van de maximale bouwhoogten gelden de randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het is de bedoeling dat er een geleiding in bouwhoogten ontstaat, waarbij er op sommige plaatsen maximaal 15 meter gebouwd mag worden en op andere plaatsen maximaal 24 meter. Op deze markante locatie in de stad (gelegen aan de oostelijke entree van de binnenstad) vinden wij een grotere hoogte dan een hoogte overeenkomend met drie bouwlagen, stedenbouwkundig gezien acceptabel. Het Masterplan Scheepmakerskwartier van de Principaal heeft onlangs ter inzoge gelegen. Op basis hiervan kan een ieder een globale voorstelling maken van hoe dit gebied er uit zou kunnen gaan zien. Zodra het uitwerkingsplan (dat in tegenstelling tot het Masterplan wel een juridische status heeft) in ontwerp gereed is, wordt het voor omwonenden duidelijk hoe het gebied er meer in detail uit gaat zien.

- b. Een groot deel van het ontwerp-bestemmingsplan ligt binnen het beschermd stadsgezicht. De indieners vrezen aantasting hiervan en zien graag de wensen van de bewoners betrokken in de uiteindelijke planontwikkeling.

Reactie Gemeente:

Het beschermd stadsgezicht is een aanwijzing vanuit de rijksoverheid met als doel de kwalitatieve historische aspecten van een gebied te behouden. Het bestemmingsplan hanteert dit als uitgangspunt en is daarom zeer strikt in het omgaan met rooilijnen en het behoud van straatverloop. Ten aanzien van het uitwerkingsgebied wordt in algemene zin opgemerkt dat rekening moet worden gehouden met de inpasbaarheid in het beschermd stadsgezicht. Dit is opgenomen in de voorschriften. Meer specifiek geldt dat de randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zoals het creëren van zichtlijnen en het aanhouden van een geleiding in maximale bouwhoogten, bepalend zijn voor de nadere uitwerking van het gebied. Overigens zal het uiteindelijke uitwerkingsplan onderhevig zijn aan inspraak.

Reactie Gemeente:

Het bestemmingsplan is geen kader voor architectuur. In de Welstandsnota geldt voor nagenoeg het hele uitwerkingsgebied het hoogste welstandsniveau. Dat betekent dat er gedetailleerd door de commissie Welstand en Monumenten zal worden getoetst op concrete bouwplannen. De fietsbrug is als dwingende randvoorwaarde komen te vervallen. Dit in verband met de financiële en nautisch onhaalbaarheid. Momenteel onderzoekt de gemeente of er een alternatief denkbaar is voor deze oost-west verbinding. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie bij punt 6 sub a. In het Masterplan Scheepmakerskwartier wordt voorzien in een horecafunctie aan het water. De uitwerkingsregels maken dit ook mogelijk. Eén van de randvoorwaarden bij wijzigingsgebied 2 (de koepelgevangenissen) is dat bij herontwikkeling het voorterrein autovrij moet worden. Dit biedt goede mogelijkheden voor een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte.

- c. De nieuwbouwplannen dienen zo te worden opgesteld dat er geen negatieve invloed is op het woongenot van de huidige bewoners en zij ook niet worden aangetast in hun privacy, door bijvoorbeeld het realiseren van hogere gebouwen direct in de nabijheid van de huizen die blijven staan waardoor zon- en daglicht wordt weggenomen en inkijk in de tuin ontstaat.

Reactie Gemeente:

Bij het nader vormgeven van de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de leefomgeving van de huidige bewoners, maar ook naar de kwaliteit van de woonomgeving van toekomstige bewoners. Op basis van het uiteindelijke uitwerkingsplan wordt voor omwonenden duidelijk hoe het gebied er meer in detail uit gaat zien en hoe rekening is gehouden met de relatie tussen de bestaande en de nieuwe woningen.

- d. De indieners geven aan dat naar hun mening in de buurt slechts plaats is voor horeca in de categorie 3, de zogenaamde daghoreca. Horeca van een hogere categorie leidt tot veel overlast in de smalle straatjes en parkeren voor bezoekers is een probleem.

Reactie Gemeente:

In het uitwerkingsgebied is alleen horeca in de categorieën 2 en 3 toegestaan. In de uitwerkingsregels voor het U-gebied is opgenomen dat de parkeerplaatsen die voor de nieuwe functies nodig zijn, binnen het gebied zelf gerealiseerd moeten worden.

- e. Het uitwerkingsgebied kan in de ogen van de indieners prima plaats bieden aan een ondergrondse parkeergarage als parkeermogelijkheid voor de molen en de gevangenis of zelfs de binnenstad. Via de Spaarnwouderstraat zou het winkelend publiek dan naar het centrum kunnen lopen, wat wellicht weer een impuls aan de hier gevestigde winkeliers kan geven.

onderlegger bij de verkoop van dit, thans bij de gemeente in bezit zijnde perceel. Deze verkoop zal overigens plaatsvinden middels een procedure bij openbare inschrijving, welke weinig andere ruimte biedt voor het vooraf incalculeren van tegenvallend resultaat, dan het niet gunnen van het perceel of het genoeg nemen met een lage opbrengst wat deels een politieke afweging is.

- b. Wellicht dat de gemeente gezien de in het voorgaande genoemde opbrengstverlagende factoren ertoe kan besluiten het hoofdgebouw van de fietsnfabriek te laten staan waardoor exploitatie van een, zo onontbeerlijke, sociaal culturele voorziening wel tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, wat bij nieuwbouw, door de hoge lasten, nog maar de vraag is.

Reactie Gemeente:

Op basis van de randvoorwaarden van het SPVE, dat als onderlegger dient bij de verkoop, zijn maatschappelijke functies toegestaan maar het behoud van een sociaal-culturele voorziening (door het laten staan van een gebouw) is op deze plek geen randvoorwaarde. Door de prominente ligging van het terrein tussen het Spaarne en de Amsterdamse Vaart en de ligging in het beschermd stadsgezicht is een kwalitatief goede invulling van het gebied uitgangspunt. Om die reden is als randvoorwaarde opgenomen dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, geheel of gedeeltelijk verdiept. In het kader van de economische uitvoerbaarheid is ruimte geboden voor totale nieuwbouw.

- c. Eerder verzocht indiener om op de hoek van de Papentorenvest en de Harmenjansweg een parkeergarage te voorzien. De gemeentelijke reactie op dit verzoek, dat na onderzoek door Grontmij BV tussen de locaties Koudenhorn en Papentorenvest, is gekozen voor een andere oplossing, namelijk een parkeergarage onder de Nieuwe Gracht, is voor de indiener onbevredigend. Inzet was volgens indiener een parkeergarage aan de oostkant van de binnenstad en indiener betoogt dat na het wegvallen van de locatie Koudenhorn het alternatief Papentorenvest had dienen te herleven, immers de Nieuwe Gracht is meer ten noorden van de binnenstad gesitueerd.

Reactie Gemeente:

Zie hiervoor de reactie bij zienswijze nr. 7 onder e. (Smit en Terol)

- d. Met betrekking tot het beschermd stadsgezicht ziet de indiener graag dat dit wordt aangevuld met een bepaling die erop ziet dat woonschepenligplaatsen die hierbinnen zijn gelegen slechts mogen worden ingenomen door echte (voorheen varende) schepen. Indiener noemt de ligplaats tegenover de Houtmarkt 13 waar onlangs de oude woonark door een exemplaar met twee verdiepingen is vervangen, hierdoor gaat in zijn visie het beschermd stadsgezicht teloor. Tevens vraagt indiener zich af of de genoemde vervanging niet al in strijd is met het vigerend beleid op dit punt en het hier slechts een incident betreft.

2 Voorschriften

Wijzigingen algemeen:

- De bestemming Horecadooelinden is opgenomen (art. 19);
- Bij de artikelen 10, 11 en 13 is lid 3 sub b komen te vervallen;
- Bij artikel 12 is lid 3 sub b vervangen door de tekst "voor zover gebouwen grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden".

Wijzigingen ten aanzien van artikel 20 (uitwerkingsgebied):

- Bij de doeleindenomschrijving is een jachthaven opgenomen;
- Lid 2 sub b, "bebouwingsvoorschriften" is vervangen door "uitwerkingsregels"
- Bij de algemene uitgangspunten bij lid 2 sub A is toegevoegd "het realiseren van een kleinschalige binnenstadshaven";
- Bij de algemene uitgangspunten bij lid 2 sub A is komen te vervallen "Het realiseren van een aantrekkelijk plein dat een belangrijke plek zal vormen in het stedelijk netwerk.
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat voor het gehele uitwerkingsgebied (U1) het totale programma maximaal 50.000m² aan netto vloeroppervlakte bedraagt.
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat er maximaal 100 ligplaatsen voor pleziervaartuigen in het gebied mogen komen;
- In de uitwerkingsregels is de passage "binnen het uitwerkingsgebied dient een plein gerealiseerd te worden waarvan de minimale maat vanaf de bestaande watergang aan de Papentorenvest 25,0 meter breed is en de minimale maat ter hoogte van de bestaande bebouwing 22,0 meter bedraagt" komen te vervallen.
- In de uitwerkingsregels is bij de passage "Tussen de bouwblokken door moeten tenminste 3 doorsteken met een minimale breedte van 15 meter worden gerealiseerd van de Harmenjansweg naar het Spaarne" de zinsnede "met een minimale breedte van 15 meter" komen te vervallen;
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat er een tweetal langzaamverkeersverbindingen moet komen (in plaats van drie);
- De grens van het uitwerkingsgebied U1 wordt verplaatst in zuidelijke richting, tot aan de kade achter de Papentorenvest en molen "De Adriaan", zodat dit hele havendeel tot het plangebied behoort.

3 Toelichting

Wijzigingen:

In de toelichting zijn de hoofdstukken 4 (ruimtelijk-functionele uitgangspunten plangebied) en 5 (planbeschrijving) in overeenstemming gebracht met de hierboven genoemde wijzigingen in de voorschriften.

7. Aanwijzing in het kader van de Wvg rond het Scheepmakerskwartier.

Op 20 april 2005 heeft de raad in de Spoorzone en het stadsdeelhart Schalkwijk het geldende voorkeursrecht in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) bestendigd. Deze bestendiging had een geldingsduur van twee jaar, welke conform de wettelijke mogelijkheden door de raad op 12 april 2007 met een jaar is verlengd voor wat betreft het Stadsdeelhart Schalkwijk en het deel van de

De twee genoemden hebben de zienswijze buiten de termijn van de ter visie legging ingediend.

2. De volgende indieners van zienswijzen gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:

F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 6.

T. Vermey, namens de stichting LAS, houtmarkt 61.

3. De volgende indieners van zienswijzen ongegrond te verklaren:

Mr. M.F.A. Dankbaar namens :J.W. van Dorssen, Papentorenvest 13;
dhr/mw Slabbers, Papentorenvest 8b;
J.E.A.M. Bakker, Papentorenvest 8a;
Lalleman-Blok, Papentorenvest 11;
N. Bijster, Papentorenvest 9;
A.M.C. Hiltermann, Papentorenvest 17;
L.A.C. van Roon, Papentorenvest 15.

D.A.. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19.

A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a.

Theo en Geja Muffels, Harmenjansweg 28.

R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77.

E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25.

4. Het bestemmingsplan "Papentorenvest" gewijzigd vast te stellen met inachtnaam van de wijzigingen die in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel zijn omschreven.
5. De in bijlage A van het voorstel van burgemeester en wethouders begrepen gronden, aan te wijzen als de percelen waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
6. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen alle maatregelen te nemen om de onder 5. genoemde aanwijzing rechtskracht te verlenen.

Het college van burgemeester en wethouders,

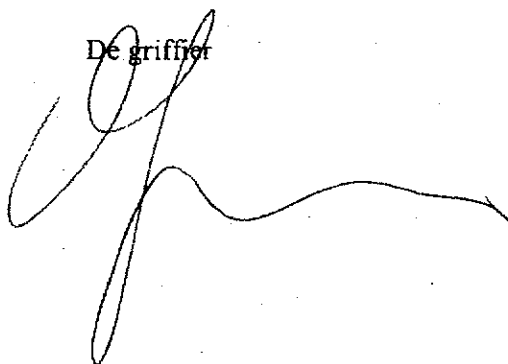
de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

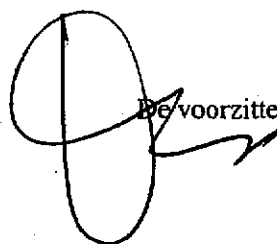
7. De in bijlage C van het voorstel van het college van burgemeester en wethouders begrepen gronden, op basis van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als de percelen waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van voornoemde wet van toepassing zijn.
8. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven alle maatregelen te nemen om de onder 5. genoemde aanwijzing rechtskracht te verlenen.

Gedaan in de vergadering van ... 17 APR. 2008

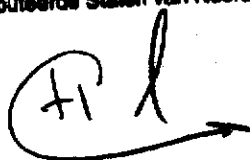
De griffier



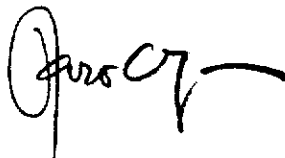
De voorzitter,



Goedkeuring bij besluit van heden nr. 60-64469
Haarlem, 11 NOV 2008
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Harmenjansweg 79 HAARLEM E 653	A.M. DROOG J. KOSTELIJKLAAN 6 1981 CG VELSEN-ZUID	64m2 VE
Dijkstraat 14 HAARLEM D 2024	L.M.C. VAN TONGEREN H.J. KOENENSTRAAT 11 2012 BA HAARLEM	71m2 VE
Harmenjansweg 36 I-VI HAARLEM E 5459	INNAREN PROPERTIES B.V. MISSISSIPPIDREEF 95 3565 CE UTRECHT	3575m2 VE
HAARLEM E 5460	INNAREN PROPERTIES B.V. MISSISSIPPIDREEF 95 3565 CE UTRECHT	440m2 VE
Dijkstraat 12 HAARLEM D 2023	VERENIGING v. EIGENAREN DIJKSTRAAT 12 2011 AM HAARLEM	69m2 VE
Dijkstraat 12 HAARLEM D 9482A1, A2	J. JACOBS NAUWE GELDELOZEP 23 2012 EV HAARLEM	69m2 VE
Oostvest 34 HAARLEM D 5557	J.A. DE VRIES-KENNIS BYVOETSTR 26 2033 ZD HAARLEM	63m2 VE
Harmenjansweg 81 RD HAARLEM E 5224	J.C. DE LAAT SANDENBURG 151 2036 PC HAARLEM	956m2 VE
Harmenjansweg 81 ZW HAARLEM E 5224	J.C. DE LAAT SANDENBURG 151 2036 PC HAARLEM	956m2 VE
Harmenjansweg 73 HAARLEM E 656	C.G.J. LEUNISSE HARMENJANSWG 73 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE
Harmenjansweg 65 HAARLEM E 3050	P.J.M.M. STOELINGA HARMENJANSWG 65 2031 WJ HAARLEM	71m2 VE
Harmenjansweg 77 HAARLEM E 654	R. DUSIC-SCHOONEMAN HARMENJANSWG 77 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE

8/4

GROENLINKS HAARLEM



AXIE LIJST

Amendement Scheepmakersdijk 7

De gemeenteraad van Haarlem, in vergadering bijeen op 17 april 2008

Overwegende dat:

Naar het oordeel van de commissie Ontwikkeling dd 10 april 2008 voor het perceel Scheepmakersdijk 7 te ruime bouw mogelijkheden zijn vastgelegd.

Besluit:

De plankaart zodanig volgens bijgevoegde tekening te wijzigen dat aan de Scheepmakersdijk 7 een goothoogte van 3 meter mogelijk is met een kap waardoor de ramen in de zijgevels van de belendende panden niet worden dichtgebouwd.

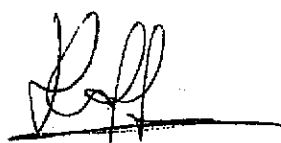
En gaat over tot de orde van de dag.

AxIELIJST

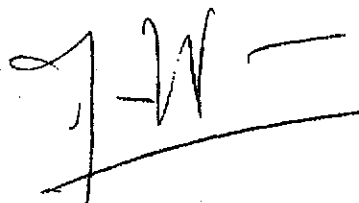
Cda

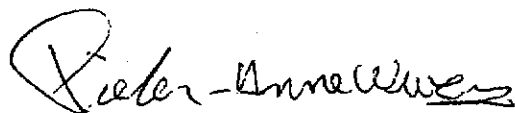
D66

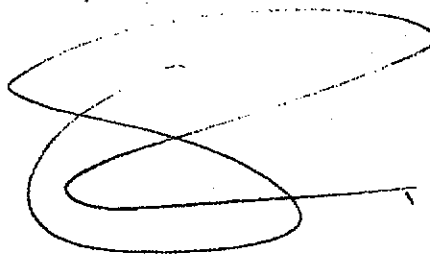
GroenLinks

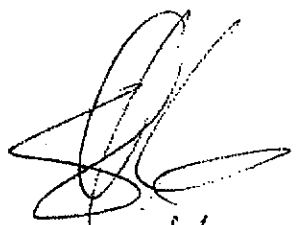

GroenLinks

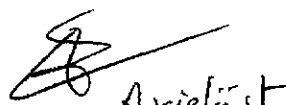

D66

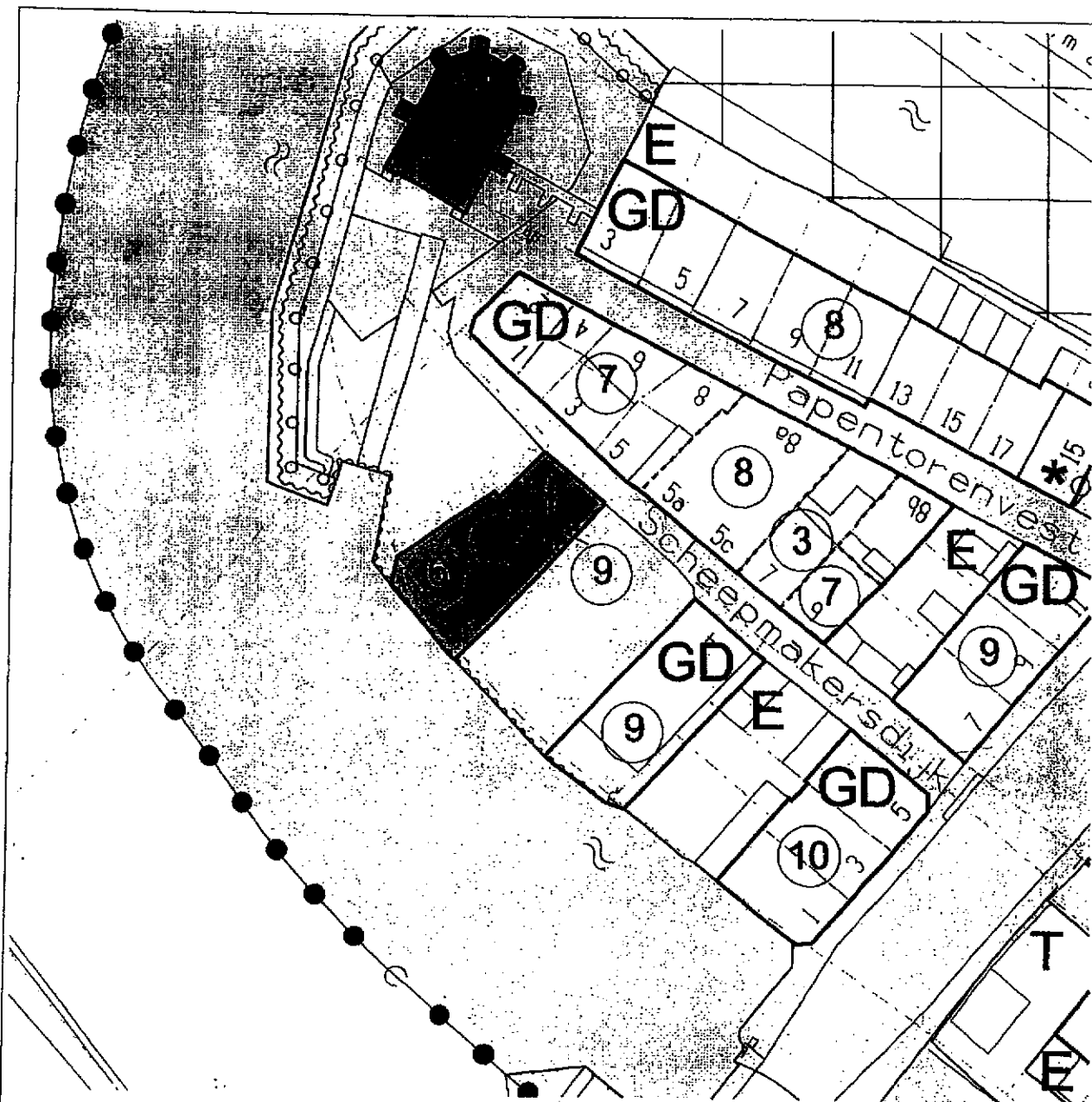



PvdA


PvdA


VVD


Axie Lijst



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Bestemmingsplan:

Uitsnede bestemmingsplan
PAPENTORENVEST

vastgesteld bij raadsbesluit:
goedgekeurd bij besluit G.S:



Haarlem

getekend:	M. Hoenderdos
hoofd S&O:	Herman Wals
hoofd RP:	Hans vd Straaten
datum:	17 april 2008
schaal:	1 : 500
tekening nummer:	N.V.T.

Plankaart: afdeling Stedenbouw en Ontwerp, Gedempte Oude Gracht 45a-47, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 023-6113889. Fax: 023-6114000.

8/5.

GROENLINKS HAARLEM



AXIE LIJST

Amendement Papentorenvest 10d

De gemeenteraad van Haarlem, in vergadering bijeen op 17 april 2008

Overwegende dat:

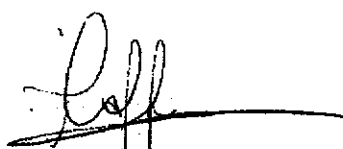
Naar het oordeel van de commissie Ontwikkeling dd 10 april 2008 voor het perceel Papentorenvest 10d (achter Scheepmakersdijk 15-19) te ruime bouw mogelijkheden zijn vastgelegd.

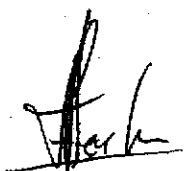
Besluit:

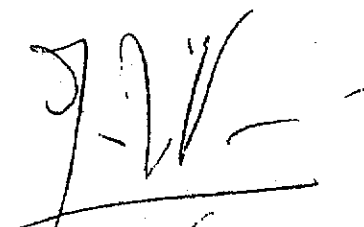
De plankaart zodanig volgens bijgevoegde tekening te wijzigen dat voor Papentorenvest 10d tussen de panden van de betrokken bewoners en de voorgestane nieuwbouw een ruimte van 5 meter aan erf open wordt laten.

En gaat over tot de orde van de dag.

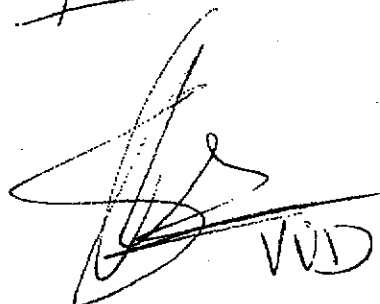
Axeliijst
Cda
D66
GroenLinks

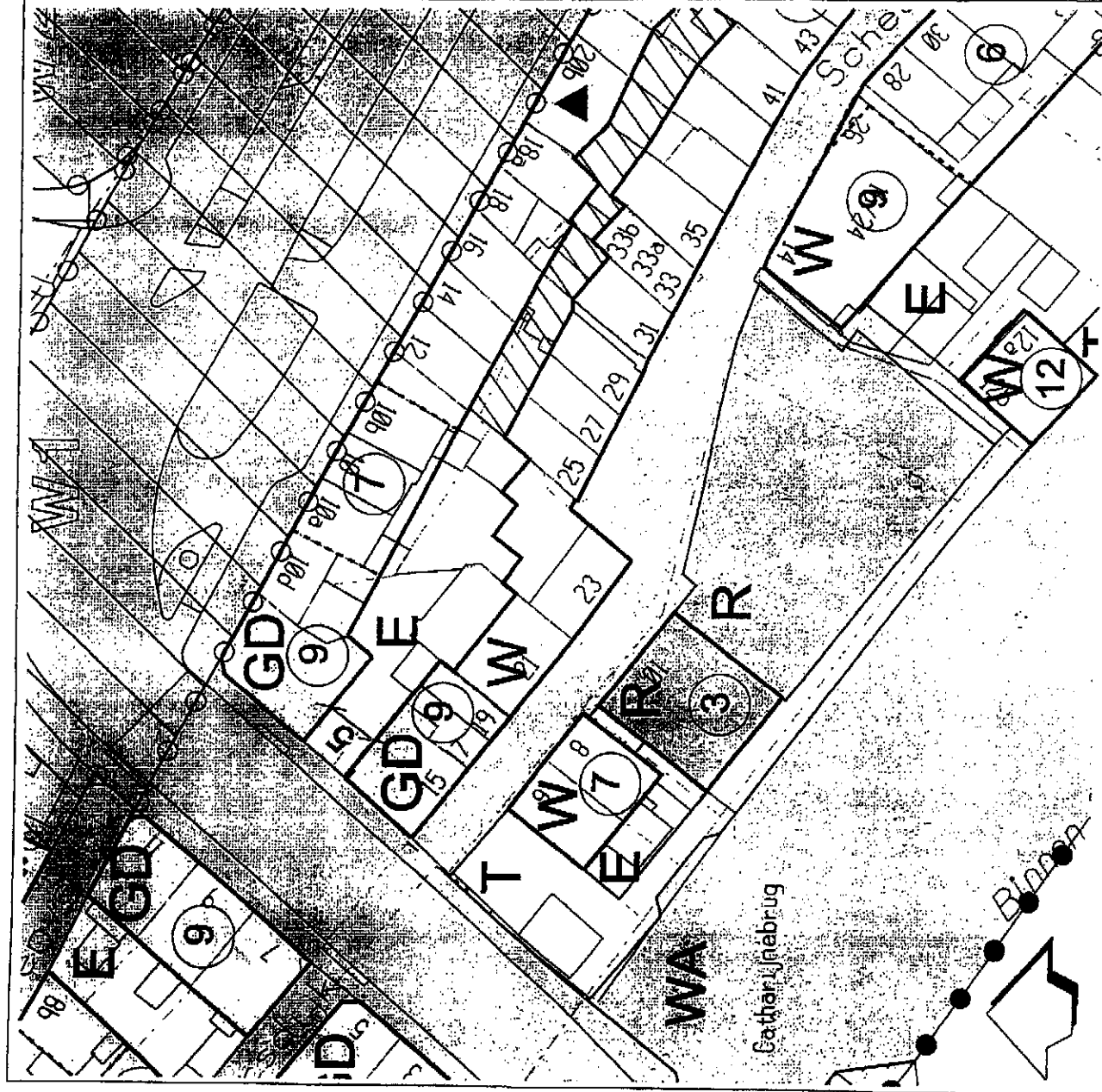

GroenLinks


D66.




Axeliijst


Cda



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Bestemmingsplan:

Uitsnede bestemmingsplan
PAPENTORENVEST



Haarlem

getekend: M. Hoenderdos
hoofd S&O: Herman Wals
hoofd RP: Hans vd Straaten
datum: 17 april 2008
schaal: 1 : 500
tekening nummer: N.V.T.

vastgesteld bij raadsbesluit:
goedgekeurd bij besluit G.S.

Datum 11 NOV 2008

Ons kenmerk 2008-64469

Noord-Holland

Bezoekadres

Houtplein 33

Haarlem

Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Onderwerp Beslissing omtrent goedkeuring bestemmingsplan "Papentorenvest",
gemeente Haarlem

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

198881

GEMEENTE HAARLEM	
Zaaknr.	Doc. nr.
Adres	Kopie
Reg. datum: 08 NOV 2008	
Afdel. naam	Ontv. bew.
Behandelaar	Paraaf afgevaanz
STZ/RP/2008	

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) div.

Behandeld door S. Jansma

Telefoon (023) 514 3592

Uw kenmerk STZ/RP/2008

E-mail jansmas@noord-holland.nl

Geachte Raad,

VERZONDEN 13 NOV. 2008

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 28 april 2008 verzocht het bestemmingsplan "Papentorenvest" goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 17 april 2008. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

1. Formele aspecten;
2. Planinhoud;
3. Ambtelijk overleg;
4. Bedenkingen;
5. Hoorzitting;
6. Beoordeling bestemmingsplan;
7. Beoordeling van de bedenkingen.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 9 februari 2007 en 25 april 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve niet tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de

Ruimtelijke Ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht. Wij moeten onze beslissing uiterlijk 5 december 2008 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 28 oktober 2008 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel ruimtelijk-juridisch kader voor verschillende ontwikkelingen en tevens voor enkele gebieden waarvoor nog geen bestemmingsplan van kracht was. Het plangebied maakt deel uit van het Haarlems beschermd stadsgezicht op grond van artikel 1 lid g van de Monumentenwet 1988.

De ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt bestaan uit het bieden van ruimte voor bouwkundige aanpassingen bij bestaande bebouwing en/of functieverbreding en herontwikkeling. Voor dit laatste zijn een uitwerkingsverplichting en twee wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de noordzijde door de Oude Weg, aan de oostzijde door de Gedempte Oostersingel Gracht en aan de zuidzijde door de Korallensteeg.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

1. W. en J. Bonke, Houtmarkt 9, 2011 AL Haarlem
2. B. van den Bergh, Spaarnwoudestraat 28 zwart, 2011 AD Haarlem
3. D. Bol mede namens L.P. Martin, Scheepmakerdijk 19, 2011 AS Haarlem

4. KDR Vastgoed BV, vertegenwoordigd door Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum BV, mr. P.H. Revermann, Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam
5. B. Poepjes, Papentorenvest 5 rd, 2011 AV Haarlem
6. Stichting Landschap, Architectuur en Stedenbouw, T. Vermey, p/a Houtmarkt 61, 2011 AC Haarlem

Reclamant genoemd onder 1 heeft zich niet tijdig met bedenkingen tot ons gericht. Het gemeentebestuur heeft het als zienswijze ingediende herhaalde aankoopverzoek van een perceel grond, grenzend aan het perceel van reclamant bovendien niet als zienswijze opgevat. De bedenkingen betreffen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn ingebracht. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamant genoemd onder 2 heeft zich tijdig met bedenkingen tot ons gewend, maar heeft geen of niet binnen de voorgeschreven termijn zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Bovendien betreffen deze bedenkingen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamanten genoemd onder 3 en 6 hebben tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt en bedenkingen bij ons ingebracht. De bedenkingen komen overeen met de zienswijzen en kunnen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamanten genoemd onder 4 en 5 hebben zich tijdig met bedenkingen tot ons gewend, maar zij hebben geen of niet binnen de voorgeschreven termijn zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Deze bedenkingen betreffen echter wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

Reclamant 3. D. Bol mede namens L.P. Martin

De bedenkingen betreffen de in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden van het perceel Papentorenvest 10d, gesitueerd aan de achterzijde van de woning van reclamant en zijn buurman, de heer Martin. De bestemming betreft 'gemengde doeleinden' met een goothoogte van 9 meter. In het gewijzigd vastgesteld plan is een afstand van 5 meter tot de woning van reclamant opgenomen. Reclamant acht de bebouwingsmogelijkheid een aantasting van zijn woongenot en uitzicht. Reclamant verlangt tevens behoud van uitzicht in oostelijke richting van zijn woning naar Schepenmakersdijk 21. Mocht die woning worden herbouwd, dan alleen in huidige maatvoering.

Reclamant 4. KDR Vastgoed BV, vertegenwoordigd door Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum BV, mr. P.H. Revermann

De bedenkingen betreffen het gewijzigd vastgestelde plan op de locatie Papentorenvest 10d. Reclamant beroept zich op de schending van gerechtvaardigd vertrouwen op medewerking aan een bouwplan. In samenspraak met onder andere de gemeente Haarlem is sinds 2005, parallel aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan een bouwplan voor Papentorenvest 10d ontwikkeld. Op de betreffende locatie is nog geen bestemmingsplan van kracht. De vigerende Haarlemse bouwverordening biedt zelfs nog ruimere bebouwingsmogelijkheden. Aan de wijziging ligt geen planologische motivering ten grondslag. De bouw mogelijkheden van het perceel Papentorenvest 10d, zijn beperkt met een afstand van 5 meter tot de percelen Scheepmakersdijk 15-19 waardoor het overeengekomen stedenbouwkundig beeld van een gesloten bouwblok verloren gaat.

Een ingediende zienswijze tegen de bouw mogelijkheden Papentorenvest 10d is in de ontwerpfasen van het bestemmingsplan op planologische gronden ongegrond verklaard.

Reclamant 5. B. Poepjes

De bedenkingen betreffen het gewijzigd vastgestelde plan voor de locatie Scheepmakersdijk 7. In het ontwerpplan gold hier een goothoogte van 8 meter, waarop ook het bouwplan van reclamant was geënt. Dat is in het gewijzigd vastgesteld plan verlaagd naar de huidige 3 meter. Een en ander blijkt het gevolg te zijn van inspraak tijdens de gemeenteraadvergadering, waarvoor wel de omwonenden die zienswijzen kenbaar hadden gemaakt, maar reclamant niet was

uitgenodigd. Het gemeentebestuur heeft eerder de zienswijzen van de omwonenden op zowel het voorontwerp- (2006) als het ontwerpplan (2007) ongegrond verklaard. Uit zowel het ontwerp-bestemmingsplan als uit de reactie op de zienswijzen blijkt dat de gemeente het bouwplan volledig onderschrijft en van mening is dat het gat in de gevellijn hersteld dient te worden en het huidige aanzicht erdoor zou verbeteren.

Reclamant 6. Stichting Landschap, Architectuur en Stedenbouw, T. Vermey

De bedenkingen betreffen de reservering voor een parkeergarage aan Nieuwe Gracht in plaats van op de hoek Papentorenvest/Harmenjansweg. De locatie Nieuwe Gracht is niet in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten en reclamant vreest dat dit bestemmingsplan later een obstakel zal blijken voor een alsnog te realiseren garage.

Een ander punt is de Woonschepenregeling in beschermd het stadsgezicht. Nu is er geen gemeentelijk beleid. Reclamant vreest dat er meer arken komen, terwijl er alleen echte voorheen varende schepen zouden mogen liggen.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

Voor een zakelijke weergave van de reactie van het gemeentebestuur verwijzen wij naar de brief van burgemeester en wethouders van 2 juli 2008. Deze brief is aangehecht en door ons overwogen.

5. Hoorzitting

Uit de inhoud van de ingediende bedenkingen hebben wij, mede gelet op de van het gemeentebestuur ontvangen informatie, een voldoende duidelijk beeld gekregen van de grieven van reclamant. Wij hebben daarom afgezien van het houden van een hoorzitting.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Het plangebied is in het streekplan Noord-Holland Zuid aangeduid als stedelijk gelegen binnen de rode contouren, met aan het Spaarne een strook bedrijventerrein. Het plangebied bevindt zich in het beperkingengebied ingevolge het Luchthavenindelingbesluit. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. De in het plan vervatte regeling ten behoeve van het beschermd stadsgezicht is adequaat.

Artikel 20 voorziet in een uitwerkingsplicht en de artikelen 21 en 22 bevatten een wijzigingsbevoegdheid. Tegen deze onderdelen bestaan bij ons geen bezwaren.

In verband met artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven de besluiten tot uitwerking of tot wijziging naar onze mening dan ook niet door ons te worden goedgekeurd, tenzij tegen de toepassing van de betreffende artikelen één of meer zienswijzen worden ingediend.

Gelet op het bepaalde in artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is na 1 juli 2009 geen goedkeuring van uitwerkings- en wijzigingsplannen van ons meer vereist.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

a. Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant 3. *D. Bol mede namens L.P. Martin*

Wij sluiten ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht en dit is zeker zo binnen een stedelijke omgeving. De Haarlemse bouwverordening voorzag reeds in ruime bebouwingsmogelijkheden voor onderhavig perceel. Reclamant en zijn buurman hadden bedacht kunnen zijn op de bebouwingsmogelijkheden en worden naar ons oordeel niet onevenredig in hun woongenot geschaad, temeer nu de gemeenteraad heeft besloten dat een afstand van 5 meter tot de achtergevel in acht moet worden genomen.

Wij zijn van oordeel dat de ingebrachte bedenkingen niet van zodanig gewicht zijn, dat deze aanleiding behoren te geven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel.

b. Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten 4. *KDR Vastgoed BV, vertegenwoordigd door Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum BV, mr. P.H. Revermann* en 5 *B. Poepjes*

Er valt iets af te dingen op de wijze waarop de besluitvorming heeft plaatsgevonden en op de motivering van onderhavige wijzigingen. Wij erkennen echter dat de mogelijkheid tot het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden.

Deze wet voorziet niet meer in een goedkeuringsbevoegdheid en er is ook

overgangsrechtelijk geen sprake meer van een herzieningsplicht na onthouding van goedkeuring ex artikel 30 WRO waarbij onze besluitvorming in acht moet worden genomen. Het is om deze redenen dat wij het niet doelmatig achten goedkeuring aan deze onderdelen te onthouden wegens een gebrek in de motivering, ergo strijd met het recht.

c. Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant 6. *Stichting Landschap, Architectuur en Stedenbouw, T. Vermeij*

Het gemeentebestuur heeft de beleidsvrijheid om met het oog op een goede ruimtelijke ordening de gronden naar eigen inzicht te bestemmen en in te richten. Wij achten de locatie van de parkeergarage niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De plankaart laat ruimte voor één ligplaats. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt het gebruik in de begripsbepalingen omschreven en in het betreffende artikel gereguleerd. Wij kunnen hiermee instemmen en zien geen aanleiding over te gaan tot onthouding van goedkeuring.

Wij zijn van oordeel dat de ingebrachte bedenkingen niet van zodanig gewicht zijn, dat deze aanleiding behoren te geven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel.

9. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven geen aanleiding om aan het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden.

10. Beslissing

Wij besluiten:

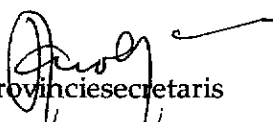
- het bestemmingsplan "Papentorenvest" goed te keuren;
- reclamanten genoemd onder 3, 4, 5 en 6 mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven aan enig plandeel de goedkeuring te onthouden;
- reclamanten genoemd onder 1 en 2 mee te delen, dat hun bedenkingen buiten

beschouwing zijn gelaten.

- In verband met artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven de besluiten tot uitwerking of tot wijziging naar onze mening dan ook niet door ons te worden goedgekeurd, tenzij tegen de toepassing van de betreffende artikelen één of meer zienswijzen worden ingediend.

Gelet op het bepaalde in artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is na 1 juli 2009 geen goedkeuring van uitwerkings- en wijzigingsplannen van ons meer vereist.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

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.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. 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



Hoofdafdeling Stadszaken
Afdeling Ruimtelijke Plannen

Bijlage bij besluit gedeputeerde staten van Noord-Holland

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

2008/40939
Ingekomen: -4 JULI 2008
STUTUG/ong
Onderwerp:
Dossier:

Datum 2 juli 2008
Uw Kenmerk 2008/26756, 33589, 33868, 34275, 343339, 35691.
Ons Kenmerk STZ/RP/2008/11777
Contactpersoon J. van Heusden
Doorkiesnummer 023-5113545
E-mail j.v.heusden@haarlem.nl
Onderwerp Advies bedenkingen bestemmingsplan Papentorenvest

Geacht college,

Bij brief van 28 april 2008 hebben wij u ter goedkeuring toegestuurd het bestemmingsplan Papentorenvest. Naar aanleiding van de publicatie van het vaststellingsbesluit is bij u een zestal bedenkingen ingediend. Van deze bedenkingen ontvingen wij een kopie met het verzoek u te adviseren. Hieronder vindt u het advies van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem.

De indieners van de bedenkingen hebben, behalve de nummers 26736, 33589 en 33868, reeds ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen naar voren gebracht, in welk kader reeds is gereageerd in het raadsvoorstel over dit bestemmingsplan.

Echter, behalve op de reeds genoemde bedenkingen wil de gemeente graag op de overige bedenkingen een aanvullende reactie geven. Onder 1. zullen we ingaan op de bedenking van B. van den Bergh en vervolgens onder 2. op de bedenking van KDR vastgoed BV, etc...

1. Bedenking B. van den Bergh

Onduidelijkheden betreft Uitwerkingsgebied U2

De heer van den Bergh heeft, bij gemachtigde, een reactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan over de onduidelijkheid betreft de mogelijke bestemmingen in het uitwerkingsgebied U2. Echter de heer van den Bergh heeft naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijze ingediend en is mitsdien, naar ons oordeel, niet ontvankelijk in zijn bedenking. Overigens is, naar aanleiding van reacties betreft het voorontwerp inzake de onduidelijkheid omtrent de mogelijke bestemmingen in uitwerkingsgebied U2, in zowel het ontwerp- als het vastgestelde bestemmingsplan, dit uitwerkingsgebied vervangen door een positieve bestemming met gemengde doeleinden, alsmede

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Brinkmanpassage 71-76 * Telefoon 5113000
www.haarlem.nl

RETOUR ARCHIEF EN REGISTRATIE	DAI.	PAR.
behoeft geen beantwoording		
telefonisch afgel.		



bebouwingspercentage van 60 % en maximum bouwhoogte van zes meter in het midden en negen meter voor het middels een hoogtescheidinglijn en arcering aangegeven deel aan de Oostvest.

2. Bedenking KDR Vastgoed B.V.

gewijzigde vaststelling betreft Papentorenvest 10d

De indiener geeft aan dat op basis van gerechtvaardigd vertrouwen, ontstaan door parallelle ontwikkeling tussen bestemmingsplan en bouwplan, zij had mogen verwachten dat de aangegeven bouwmogelijkheden niet meer zouden wijzigen. Door deze wijziging ontbeert de nog in te dienen bouwaanvraag een deugdelijke planologische grondslag. Indiener voegt hieraan toe dat in de weerlegging van de aan de wijziging ten grondslag liggende zienswijze reeds wordt aangegeven dat het burencrecht hierin afdoende bescherming biedt.

Ondanks het gegeven dat zowel in het voorontwerp- als het ontwerpbestemmingsplan betreft dit perceel bouwmogelijkheden zijn opgenomen, heeft de raad betreft het vaststellen van het bestemmingsplan het primaat. Ook het feit dat de zienswijze in eerste instantie is weerlegd doet niet af aan die bevoegdheid het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Als argumentatie voor haar standpunt geeft de raad aan de bewoners, die het liefst het hele terrein onbebouwd zien blijven, tegemoet te willen komen door een ruimte van vijf meter tussen de reeds bestaande en de nieuwe bebouwing als marge betreft uitzicht en privacy te houden. Bovendien zijn er tegen de bedoelde bouwmogelijkheden zienswijzen zijn ingediend en had de indiener van de bedenking vooraf in kunnen schatten dat vaststelling op dit punt wellicht niet een formaliteit zou vormen.

3. Bedenking B. Poepjes.

Gewijzigde vaststelling betreft Scheepmakersdijk 7

Door gebruik te maken van haar recht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, op het punt van het beperken van de goothoogte op het perceel Scheepmakersdijk 7, is de gemeenteraad voorbij gegaan aan een aantal belangen die gemoeid zijn met het realiseren van deze bouwmogelijkheid, die in zowel het voorontwerp- als het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Bovendien heeft de gemeenteraad zich naar het oordeel van de indiener teveel geplaatst op de zetel van de burgerlijke rechter door een aantal privaatrechtelijk getinte aspecten in een publiekrechtelijk stuk, het bestemmingsplan, vast te leggen. Tevens geeft de indiener aan dat het beginsel van hoor en wederhoor is geschonden nu hij niet was uitgenodigd voor de commissievergadering ten behoeve van de vaststelling. Overigens is de indiener van mening, nu één van de belendende panden van eigenaar is gewisseld, er een totaal andere situatie is ontstaan, wat overigens bij brief, d.d. 24 juni 2008, wordt betwist door de nieuwe eigenaar van het betreffende pand, die in deze brief nadrukkelijk afstand neemt van deze stelling.

De gemeenteraad heeft het primaat waar het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan. Dat in zowel het voorontwerp- als ontwerpbestemmingsplan uitgegaan is van een andere belangenafweging doet hier niet aan af. Bovendien vormt het beperken van bouwmogelijkheden ten faveure van factoren als uitzicht en privacy niet het monopolie van het privaatrecht, maar maakt het tevens onderdeel uit van het totaal aan publiekrechtelijke instrumenten. In de vergadering voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is door de indieners van de zienswijze aangegeven dat de goothoogte van acht meter, met de verplichting



daarop een kap van maximaal vier meter te realiseren, buiten de aspecten van het dichtbouwen van ramen en ventilatiekanalen, onwenselijk is voor de bezonning en lichtinval in de straat. De raad heeft zich bij deze zienswijze aangesloten en een amendement van een dergelijke strekking aangenomen. Het gegeven dat de heer Poepjes niet is uitgenodigd voor de commissievergadering voorafgaand aan de vaststelling is een gevolg van het feit dat tijdens de vergadering van de raadscommissie voorafgaand aan de vaststelling slechts de indieners van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan de gelegenheid krijgen hun zienswijze toe te lichten. Aangezien de heer Poepjes geen zienswijze naar voren heeft gebracht is hij dan ook niet uitgenodigd om zijn zienswijze toe te lichten. Overigens heeft de heer Poepjes in een eerder stadium, ten behoeve van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, wel de gelegenheid gehad om zijn reactie op het voorontwerpbestemmingsplan toe te lichten voor de raadscommissie. De heer Poepjes heeft van deze gelegenheid overigens ook gebruik gemaakt. Tenslotte doet de verandering in de eigendomssituatie niet af aan de bevoegdheid van de raad zeker nu het plan inmiddels is vastgesteld. Pas bij een eventueel te volgen projectbesluit is dit pas weer van belang.

4. Bedenking D. Bol en L. Martin.

gewijzigde vaststelling Papentorenvest 10d en goothoogte Scheepmakersdijk 21

De heer Bol geeft aan dat ondanks dat de gemeenteraad het plan op dit punt gewijzigd heeft vastgesteld door de aangrenzende goothoogte van 9 meter pas vanaf 5 meter van de gevel van Scheepmakersdijk 15-19 toe te staan, hij vindt dat deze bouwmogelijkheid grote nadelige gevolgen heeft voor zijn uitzicht en privacy. De heer Bol pleit dan ook voor herstel van de oude situatie en de realisering van meer groen. Tevens vreest de heer Bol voor aantasting van zijn uitzicht door het toestaan van een goothoogte van 6 meter op het naastgelegen perceel Scheepmakersdijk 21.

Zoals in het raadsstuk reeds is weergegeven worden met het bestemmingsplan de ruimtelijke kaders weergegeven. In het geval dat met een concreet bouwplan er praktische bezwaren kleven aan de invulling van dit ruimtelijk beleid zal het privaatrecht uitkomst moeten bieden. Naast het feit dat het actief verwerven van grond niet binnen het kader van het bestemmingsplan past en concrete invulling van de locatie wordt overgelaten aan de markt, is te melden dat binnen het huidige planologische regime, de Haarlamsche Bouwverordening, de bouwmogelijkheden ruimer zijn dan in het vastgestelde plan. Overigens is de bedenking slechts door de heer Bol ondertekend.

5. Bedenking Stichting L.A.S.

reservering parkeergarage en historische woonschepen

De indiener heeft bedenkingen omtrent het ontbreken van een reservering voor een parkeergarage aan de Papentorenvest en illustreert dit door in te gaan op de finesses van de besluitvorming rond de precieze locatie van een parkeergarage aan de oostkant van de stad, waarbij het de indiener vooral steekt dat de plek van de uiteindelijke keuze niet is gelegen aan een zogenaamde tangent, wat, naar de visie van de indiener, wel een beleidsuitgangspunt is. In dit kader is de indiener dan ook van mening dat de weerlegging van zijn zienswijze op dit punt tekortschiet. Bovendien vreest de indiener dat het nu vastgestelde bestemmingsplan een obstakel zal vormen indien men alsnog zal besluiten een parkeergarage op de Papentorenvest te realiseren. Tot slot is de indiener van mening dat niet is tegemoet gekomen aan



zijn wens beleid omtrent historische woonschepen op te nemen in het beschermd stadsgezicht.

Bij besluit van 13 december 2008 heeft de gemeenteraad haar keuze voor de locatie van een parkeergarage aan de oostkant van het centrum bevestigd, door een voorbereidingskrediet te verlenen ten behoeve van de parkeergarage aan de Nieuwe Gracht. Tijdens deze raadsvergadering zijn de door de indiener genoemde punten ruimschoots aan de orde geweest. Deze afronding van de besluitvorming rond de locatie van de nieuwe parkeergarage aan de westzijde van het centrum, die werd ingezet met het principebesluit van het college d.d. 29 januari 2002, is een zelfstandige procedure en staat los van de besluitvorming rond het bestemmingsplan, nog afgezien van het feit dat het opnemen van een parkeergarage tussen ontwerp en vaststelling geen gelegenheid biedt aan belanghebbenden hun zienswijze hierover naar voren te brengen. Overigens biedt het instrumentarium rond ruimtelijke ordening meer mogelijkheden voor het realiseren van een parkeergarage dan een bestemmingsplan alleen. Betreft de historische woonschepen biedt, zoals het raadsstuk al aangeeft, de Haarlemse woonschepenverordening geen mogelijkheden dergelijke eisen te stellen. Deze verordening kent op dit punt slechts een toets aan de redelijke eisen van welstand, die overigens wel aan het betrokken gebied kunnen worden gerelateerd. Wel dient te worden opgemerkt dat de Haarlemse welstandsnota op dit punt (nog) geen toetsingscriteria bevat.

6. Bedenking W. en J. Bonke.

Niet opnemen zienswijze betreft Houtmarkt 9

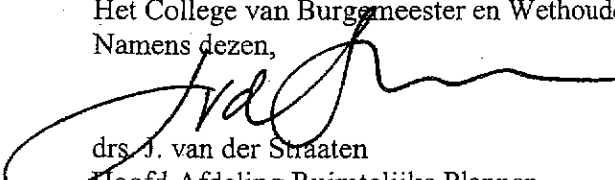
Indieners geven aan dat het door hen ingediende verzoek tot aankoop van een perceel grond achter de woning ten onrechte niet als zienswijze is opgenomen.

Nog afgezien van het feit dat deze bedenking buiten de termijn is ingediend en niets is gebleken van enige verschoonbare termijnoverschrijding, is de bedoelde brief door de afdeling Vastgoed terecht opgevat als een verzoek tot de aankoop van een perceel grond, op welk verzoek overigens gewoon is gereageerd, al zij het dan afwijzend. Ondanks het gegeven dat op de brief wordt aangegeven dat hier naar aanleiding van artikel 23 WRO wordt gereageerd, geeft de inhoud van het verzoek geen enkele aanleiding dit schrijven te zien als een zienswijze over het bestemmingsplan Papentorenvest. De bedenking is naar ons oordeel dan ook niet ontvankelijk.

7. Conclusie

Gelet op het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat, behalve de bedenkingen onder 1. en 6. die niet ontvankelijk zijn, de bij u ingediende zienswijzen ongegrond zijn. In een eventuele hoorzitting geven wij graag een nadere toelichting. Wij vertrouwen tot slot dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd en zien uw besluit omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan graag tegemoet.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Haarlem,
Namens dezen,



drs. J. van der Straaten
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Plannen.



GEWIJZIGD EXEMPLAAR

Raadsstuk 64/2008
 B & W datum 23 maart 2008
 Sector/Afd Stz/RP
 Reg.nr(s) 08/37550

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.	Doc. nr.
	2008/56536
Afd.: Stz/RP	Kopie:
Reg. datum: 17 APR 2008	
Aldoen. datum:	Ontv. bew. ☒
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Papentorenvest"

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan 'Papentorenvest'. Het gebied van het bestemmingsplan wordt (globaal) begrensd door de Spaarne aan de westzijde, de Korallensteeg aan de zuidzijde, de Gedempte Oostersingelgracht aan de oostzijde en de Oudeweg aan de noordzijde. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan ontstaat ook het planologisch-juridisch kader om de rond het gebied van het Scheepmakerskwartier gevestigde tijdelijke aanwijzing in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) te vervangen door een definitieve aanwijzing ex artikel 2 Wvg. Dit houdt in dat degene die zijn onroerend goed wil verkopen dit eerst aan de gemeente dient aan te bieden teneinde doorkruising van de gemeentelijke regierol in de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier te voorkomen. Door bovengenoemde definitieve vestiging zal het voorkeursrecht op het gebied gevestigd blijven tot aan de toedachte bestemming is voldaan, en is verlenging overbodig.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Papentorenvest" is gemaakt omdat het juridisch-planologisch kader voor dit gebied momenteel bestaat uit een drietal verouderde bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige voorschriften van de Haarlemse Bouwverordening. Bovendien valt een groot deel van het bestemmingsplan "Papentorenvest" onder het Haarlemse beschermd stadsgezicht, wat inhoudt dat een voor het gebied ter bescherming strekkend bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Aan deze doelstelling wordt met het vaststellen van het bestemmingsplan "Papentorenvest" voldaan en worden tevens de genoemde verouderde plannen vervangen.

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van karakter. Daarmee wordt bedoeld dat in het plan het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing zoveel mogelijk positief is bestemd. In het plan zijn 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.

Verder heeft het bestemmingsplan voor een beperkt gedeelte een ontwikkelingsgericht karakter. Dit geldt voor het bouwblok tussen de Houtmarkt en de Oostvest, waar voorheen onder meer een drukkerij gevestigd was en in het onderhavige bestemmingsplan wordt ingezet op een gemengde bestemming met wonen op de verdiepingen. Hiernaast is in het bestemmingsplan een

9 februari 2007 tot en met 22 maart 2007). Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingplan.

3. Ingediende zienswijzen

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn, op twee na, de nummers 9 en 10, binnen de termijn van de ter inzage legging ontvangen en dus grotendeels ontvankelijk. Voor zover zienswijzen zijn gericht aan ons college kunnen zij geacht worden te zijn gericht aan de gemeenteraad. De binnen de termijn ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 5 in dit raadsstuk in een samenvatting weergegeven en voorzien van een reactie (cursief).

Ten aanzien van het ontwerp - bestemmingsplan "Papentorenvest" zijn zienswijzen ingediend door:

1. Mr. M.F.A. Dankbaar namens: J.W. van Dorssen, Papentorenvest 13;
dhr/mw Slabbers, Papentorenvest 8b;
J.E.A.M. Bakker, Papentorenvest 8a;
Lalleman-Blok, Papentorenvest 11;
N. Bijster, Papentorenvest 9;
A.M.C. Hilterman, Papentorenvest 17;
L.A.C. van Roon, Papentorenvest 15.
2. D.A. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19.
3. A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a.
4. Theo en Geja Muffels, Harmenjansweg 28.
5. F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 6.
6. R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77.
7. E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25.
8. T. Vermey, namens de stichting LAS, Houtmarkt 61.
9. R.H.M. van Rijn, Harmenjansweg 14, 2031 WK Haarlem.
10. J.H. Meijer, Scheepmakersdijk 5c, 2011 AZ Haarlem.

4. Bestemmingsplangebied

Zoals reeds gesteld is het bestemmingsplan "Papentorenvest" een overwegend consoliderend bestemmingsplan wat betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- en/of bouwverruiming toegepast.

In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het gebied globaal gelegen tussen het Spaarne, de Oudeweg, de Gedempte Oostersingelgracht, het spoor, de Harmenjansweg en de Papentorenvest. Tevens maken twee wijzigingsbevoegdheden deel uit van het plan, ten eerste de mogelijkheid om in de Papentorenvest weer water te laten stromen, en ten tweede de mogelijkheid om op het terrein van de Koepelgevangenissen een publiekstreckende- en op vrijetijdsbesteding gerichte functie te realiseren.

en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Binnen dit hoog gewaardeerde straatbeeld moet ook ruimte zijn voor herstel of verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Een stad is namelijk geen statisch geheel maar zeer dynamisch waar ook op ingesprongen moet worden.

Het huidige pand aan de Scheepmakersdijk 7 is opgetrokken in één laag met mansarde kap en sluit qua goothoogte slecht aan op de naastgelegen panden. Verder verkeert het pand in een slechte staat. Het huidige pand voldoet niet aan de eisen voor een orde 2 pand en heeft derhalve een orde 3 status gekregen. Vanuit het Spaarne gezien is de huidige gevelwand van de Scheepmakersdijk door bebouwing en beplanting niet overal even goed waarneembaar. Dit geldt in het bijzonder voor het pand aan Scheepmakersdijk 7. De huidige architectonische en stedenbouwkundige waarde, de goothoogte (4 meter) en het zicht vanuit het Spaarne rechtvaardigt het amoveren van het pand aan de Scheepmakersdijk 7. De huidige panden in dit deel bevatten goothoogten van circa 8 meter. Het creëren van een nieuw pand aan Scheepmakersdijk 7 met een goothoogte die iets boven die van de omringende panden uitkomt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt absoluut wenselijk en legitiem en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er ontstaat immers een ritmiek van afwisselende op en neergaande bebouwingshoogten veroorzaakt door de individuele verticaal geparceleerde panden. Het nieuwe pand zal bijdragen aan een verrijking van het uitzicht vanuit (overzijde) Spaarne op de Scheepmakersdijk. Bovendien wordt de historische structuur met bebouwing aan de landzijde en een open structuur aan het Spaarne daarmee versterkt. Tevens zal het 'gat' aan de Papentorenvest, met aanzicht op de twee minder fraaie zijgevels van de belendende panden, worden hersteld in een voorgevel die zich voegt in de Papentorenvest. Het voorlopige bouwplan voor deze locatie betreft een dwarskap wat een kenmerkende typologie aan de Scheepmakersdijk betreft.

Volgens de welstandsnota valt het gebied van de Scheepmakersdijk onder welstandsniveau 1. In deze gebieden zal de commissie welstand en monumenten een zeer gedetailleerde toets uitvoeren om een hoge architectonische kwaliteit te behalen.

- b. Het perceel Papentorenvest 8a staat op de nominatie om gemeentelijk monument te worden. Eén van de wezenlijke kenmerken van deze op handen zijnde aanwijzing is de open zijgevel die grenst aan het open achtererf van de Scheepmakersdijk 7. Deze open gevel dreigt verloren te gaan terwijl de eigenaar juist voornemens is de muur in originele staat terug te brengen. Bovendien zullen, indien de voorgestane bebouwing wordt gerealiseerd, drie ventilatiekanalen, twee rookkanalen en drie ramen, worden dichtgebouwd, hetgeen strijd oplevert met het burennrecht. Eenzelfde geldt voor het aan de andere zijde gelegen perceel Papentorenvest 8b, ook hier wordt een raam in de zijgevel dichtgebouwd terwijl bovendien de lichtinval wordt weggenomen aan de middels een bouwvergunning mogelijke gemaakte dakkapel. In dit kader kan het mogelijk maken van volledige bebouwing van het perceel Scheepmakersdijk 7 dan ook niet gelden als een voorbeeld van goede ruimtelijke ordening. Immers bij het opstellen van een bestemmingsplan

Door de afronding ontstaat een gesloten bouwblok structuur waarbij de openbaar en privé verhoudingen helder geregeld zijn. Invulling van het perceel zal daardoor het negatieve beeld van de straat verbeteren en zo de leefbaarheid vergroten. Doordat bij nieuwbouw de woonfunctie maatgevend is, zullen er meer ramen en dus meer 'ogen' op de straat gericht zijn waardoor de sociale veiligheid vergroot wordt. De privacy beïnvloeding is bij invulling van het perceel niet anders dan alle andere bestaande panden in de straat en daarmee geheel acceptabel voor binnen het Haarlemse binnenstadmilieu waar de straat onder valt.

- e. Tijdens de commissievergadering gaf de wethouder aan dat de bezwaren grotendeels gebaseerd leken op een concrete bouw aanvraag, die destijds nog niet was ingediend. Overleg tussen de initiatiefnemer van het bouwplan en de omwonenden zou volgens de wethouder veel van de bezwaren weg kunnen nemen en problemen voorkomen. Hij zag hierin dan ook geen redenen het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De omwonenden kunnen zich in dit standpunt niet vinden, gezien de onoverkomelijke civielrechtelijke problemen die het omstreden bouwplan met zich mee brengt en die niet zomaar als een probleem van later orde weggewuifd kunnen worden. Naar het oordeel van de bewoners zal als de bouw mogelijkheid wordt meegenomen in de vaststelling een bouwvergunning ook daadwerkelijk worden vergund. Mede daarom is nu de tijd om de gesignaleerde problemen te onderkennen en niet te wachten tot een beslissing op een bouw aanvraag omdat dat juist het onge-wijzigd vaststellen van het bestemmingsplan de juridische patstelling mogelijk maakt. Overigens heeft de initiatiefnemer van het bouwplan tot twee keer toe aangegeven voor het einde van de ter inzagelegging geen tijd te hebben voor overleg en heeft hij zonder de omwonenden daarvan in kennis te stellen zijn bouwplan ingediend.

Reactie Gemeente:

Bovengenoemde zienswijze vraagt om een verwerking van een privaatrechtelijk standpunt in het bestemmingsplan. Bij punt b is reeds ingegaan op de relatie tussen privaatrecht (burenrecht) en publiekrecht (het bestemmingsplan). In aanvulling hierop merken wij op dat het bestemmingsplan de uiterste mogelijkheden voor bebouwing geeft. Zolang er voor privaatrechtelijke knelpunten in verband met het burenrecht geen onderlinge oplossingen gevonden kunnen worden zijn de bovengenoemde uiterste bebouwingsmogelijkheden voor de betreffende eigenaar weliswaar niet te gebruiken, maar is er wel ruimte voor een minder optimale invulling.

Voor het realiseren van de benodigde parkeerruimte ten aanzien van het bouwplan heeft de initiatiefnemer een oplossing bedacht die voorziet in het creëren van parkeerruimte in het pakhuis van zijn ouders, verderop in de straat. Deze oplossing brengt evenwel onoverkomelijke praktische en juridische problemen met zich mee.

Privacy en bezonning zijn daarbij belangrijke aspecten. Eisen ten aanzien van privacy en bezonning zijn verankerd in het privaatrecht(burenrecht).

Met het bestemmingsplan geeft de gemeente de ruimtelijke kaders voor marktontwikkelingen.

Uw vraag om actief de betreffende grond te verwerven valt niet binnen de strekking van dit bestemmingsplan. Concrete invulling van de locatie wordt overgelaten aan de markt.

- b. Het perceel naast dat van de indieners van de zienswijze, Scheepmakersdijk 21 heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming wonen met een maximale goothoogte van zes meter, waarboven nog een kap mag worden gerealiseerd. Indien deze bouwruimte maximaal wordt ingevuld zal het uitzicht vanuit de ramen in de zijgevel van het perceel Scheepmakersdijk 15 vrijwel geheel verdwijnen. Graag zien de bewoners van dit perceel hun uitzicht gegarandeerd in het bestemmingsplan.

Reactie Gemeente:

Het bestemmingsplan geeft de uiterste mogelijkheden voor bebouwing weer. In het geval er bij het gebruik maken van deze uiterste contouren praktische (privaatrechtelijke) bezwaren zijn, zoals het wegnemen van uitzicht van burens, zijn de in het bestemmingsplan geboden bebouwingsmogelijkheden feitelijk niet te gebruiken (tenzij in goed onderling overleg een alternatief gevonden kan worden voor het betreffende raam). Is geen oplossing voorhanden, dan is binnen de contouren van het bestemmingsplan nog steeds een bouwplan mogelijk dat zowel uitgaat van het verhogen van de goot van pand nr. 21 als het respecteren van het zijraam van nr. 19. In dat geval zal niet alle ruimte die het bestemmingsplan biedt gebruikt worden.

Overigens wordt opgemerkt dat een bouw aanvraag door de gemeente getoetst wordt aan publiekrechtelijke instrumenten: een bestemmingsplan en de Haarlemse Bouwverordening. Mocht een bouwplan privaatrechtelijke knelpunten opleveren, dan zullen burens onderling hierover een civiele procedure moeten voeren.

3. A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a, 2031 WB Haarlem.
4. Theo en Geja Muffels, Harmenjanweg 28, 2031 WK Haarlem.

Op het voormalige "Dantuma" terrein is in eerdere fasen van de planologische besluitvorming, de vestiging van een appartementencomplex met daaronder een supermarkt aan de orde geweest. Deze invulling is niet weergegeven in het ontwerp-bestemmingsplan. Graag zien de indieners van de zienswijze deze mogelijkheid toch meegenomen zien in de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij voeren aan dat de supermarkt in de Amsterdamstraat een te klein assortiment heeft en een gebrek aan parkeerruimte, terwijl de grote supermarkt in de Spaarneboog zich te ver van het plangebied bevindt en bovendien een ander groot verzorgingsgebied heeft. Gezien het gegeven dat voor de meer dan dagelijkse boodschappen snel dient te worden uitgeweken

Op dit punt is het bestemmingsplan aangepast.

6. **R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77, 2031 WJ Haarlem.**
 - a. De woning van de indieners ligt in het uitwerkingsgebied, wat op de plankaart middels een ruitpatroon over de witte achtergrond is weergegeven. Het is voor hen dan ook moeilijk gefundeerd in te gaan op het ontwerp-bestemmingsplan betreft hun directe woonomgeving aangezien de verschillende bestemmingen nog niet zijn aangegeven. Wel pleiten de indieners voor een maximale bouwhoogte van drie lagen en de realisatie van een kinderspeelplaats of een parkje. Tevens verdient het aanbeveling aan het Spaarne iets recreatiefs of een terrasje te realiseren.

Reactie Gemeente:

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat er langs het Spaarne een wandelroute ontstaat. Nabij de te graven haven is voorzien in een horecavoorziening. Ook is uitgangspunt dat er in het gebied een openbare speelvoorziening komt. Ten aanzien van de maximale bouwhoogten gelden de randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het is de bedoeling dat er een geleiding in bouwhoogten ontstaat, waarbij er op sommige plaatsen maximaal 15 meter gebouwd mag worden en op andere plaatsen maximaal 24 meter. Op deze markante locatie in de stad (gelegen aan de oostelijke entree van de binnenstad) vinden wij een grotere hoogte dan een hoogte overeenkomend met drie bouwlagen, stedenbouwkundig gezien acceptabel. Het Masterplan Scheepmakerskwartier van de Principaal heeft onlangs ter inzage gelegen. Op basis hiervan kan een ieder een globale voorstelling maken van hoe dit gebied er uit zou kunnen gaan zien. Zodra het uitwerkingsplan (dat in tegenstelling tot het Masterplan wel een juridische status heeft) in ontwerp gereed is, wordt het voor omwonenden duidelijk hoe het gebied er meer in detail uit gaat zien.

- b. Een groot deel van het ontwerp-bestemmingsplan ligt binnen het beschermd stadsgezicht. De indieners vrezen aantasting hiervan en zien graag de wensen van de bewoners betrokken in de uiteindelijke planontwikkeling.

Reactie Gemeente:

Het beschermd stadsgezicht is een aanwijzing vanuit de rijksoverheid met als doel de kwalitatieve historische aspecten van een gebied te behouden. Het bestemmingsplan hanteert dit als uitgangspunt en is daarom zeer strikt in het omgaan met rooilijnen en het behoud van straatverloop. Ten aanzien van het uitwerkingsgebied wordt in algemene zin opgemerkt dat rekening moet worden gehouden met de inpasbaarheid in het beschermd stadsgezicht. Dit is opgenomen in de voorschriften. Meer specifiek geldt dat de randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zoals het creëren van zichtlijnen en het aanhouden van een geleiding in maximale bouwhoogten, bepalend zijn voor de nadere uitwerking van het gebied. Overigens zal het uiteindelijke uitwerkingsplan onderhevig zijn aan inspraak.

Reactie Gemeente:

Het bestemmingsplan is geen kader voor architectuur. In de Welstandsnota geldt voor nagenoeg het hele uitwerkingsgebied het hoogste welstandsniveau. Dat betekent dat er gedetailleerd door de commissie Welstand en Monumenten zal worden getoetst op concrete bouwplannen. De fietsbrug is als dwingende randvoorwaarde komen te vervallen. Dit in verband met de financiële en nautisch onhaalbaarheid. Momenteel onderzoekt de gemeente of er een alternatief denkbaar is voor deze oost-west verbinding. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie bij punt 6 sub a. In het Masterplan Scheepmakerskwartier wordt voorzien in een horecafunctie aan het water. De uitwerkingsregels maken dit ook mogelijk. Eén van de randvoorwaarden bij wijzigingsgebied 2 (de koepelgevangenis) is dat bij herontwikkeling het voorterrein autovrij moet worden. Dit biedt goede mogelijkheden voor een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte.

- c. De nieuwbouwplannen dienen zo te worden opgesteld dat er geen negatieve invloed is op het woongenot van de huidige bewoners en zij ook niet worden aangetast in hun privacy, door bijvoorbeeld het realiseren van hogere gebouwen direct in de nabijheid van de huizen die blijven staan waardoor zon- en daglicht wordt weggenomen en inkijk in de tuin ontstaat.

Reactie Gemeente:

Bij het nader vormgeven van de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de leefomgeving van de huidige bewoners, maar ook naar de kwaliteit van de woonomgeving van toekomstige bewoners. Op basis van het uiteindelijke uitwerkingsplan wordt voor omwonenden duidelijk hoe het gebied er meer in detail uit gaat zien en hoe rekening is gehouden met de relatie tussen de bestaande en de nieuwe woningen.

- d. De indieners geven aan dat naar hun mening in de buurt slechts plaats is voor horeca in de categorie 3, de zogenaamde daghoreca. Horeca van een hogere categorie leidt tot veel overlast in de smalle straatjes en parkeren voor bezoekers is een probleem.

Reactie Gemeente:

In het uitwerkingsgebied is alleen horeca in de categorieën 2 en 3 toegestaan. In de uitwerkingsregels voor het U-gebied is opgenomen dat de parkeerplaatsen die voor de nieuwe functies nodig zijn, binnen het gebied zelf gerealiseerd moeten worden.

- e. Het uitwerkingsgebied kan in de ogen van de indieners prima plaats bieden aan een ondergrondse parkeergarage als parkeermogelijkheid voor de molen en de gevangenis of zelfs de binnenstad. Via de Spaarnwouderstraat zou het winkelend publiek dan naar het centrum kunnen lopen, wat wellicht weer een impuls aan de hier gevestigde winkeliers kan geven.

onderlegger bij de verkoop van dit, thans bij de gemeente in bezit zijnde perceel. Deze verkoop zal overigens plaatsvinden middels een procedure bij openbare inschrijving, welke weinig andere ruimte biedt voor het vooraf incalculeren van tegenvallend resultaat, dan het niet gunnen van het perceel of het genoegen nemen met een lage opbrengst wat deels een politieke afweging is.

- b. Wellicht dat de gemeente gezien de in het voorgaande genoemde opbrengstverlagende factoren ertoe kan besluiten het hoofdgebouw van de fietsnfabriek te laten staan waardoor exploitatie van een, zo onontbeerlijke, sociaal culturele voorziening wel tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, wat bij nieuwbouw, door de hoge lasten, nog maar de vraag is.

Reactie Gemeente:

Op basis van de randvoorwaarden van het SPVE, dat als onderlegger dient bij de verkoop, zijn maatschappelijke functies toegestaan maar het behoud van een sociaal-culturele voorziening (door het laten staan van een gebouw) is op deze plek geen randvoorwaarde. Door de prominente ligging van het terrein tussen het Spaarne en de Amsterdamse Vaart en de ligging in het beschermd stadsgezicht is een kwalitatief goede invulling van het gebied uitgangspunt. Om die reden is als randvoorwaarde opgenomen dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, geheel of gedeeltelijk verdiept. In het kader van de economische uitvoerbaarheid is ruimte geboden voor totale nieuwbouw.

- c. Eerder verzocht indiener om op de hoek van de Papentorenvest en de Harmenjansweg een parkeergarage te voorzien. De gemeentelijke reactie op dit verzoek, dat na onderzoek door Grontmij BV tussen de locaties Koudenhorn en Papentorenvest, is gekozen voor een andere oplossing, namelijk een parkeergarage onder de Nieuwe Gracht, is voor de indiener onbevredigend. Inzet was volgens indiener een parkeergarage aan de oostkant van de binnenstad en indiener betoogt dat na het wegvallen van de locatie Koudenhorn het alternatief Papentorenvest had dienen te herleven, immers de Nieuwe Gracht is meer ten noorden van de binnenstad gesitueerd.

Reactie Gemeente:

Zie hiervoor de reactie bij zienswijze nr. 7 onder e. (Smit en Terol)

- d. Met betrekking tot het beschermd stadsgezicht ziet de indiener graag dat dit wordt aangevuld met een bepaling die erop ziet dat woonschepenligplaatsen die hierbinnen zijn gelegen slechts mogen worden ingenomen door echte (voorheen varende) schepen. Indiener noemt de ligplaats tegenover de Houtmarkt 13 waar onlangs de oude woonark door een exemplaar met twee verdiepingen is vervangen, hierdoor gaat in zijn visie het beschermd stadsgezicht teloor. Tevens vraagt indiener zich af of de genoemde vervanging niet al in strijd is met het vigerend beleid op dit punt en het hier slechts een incident betreft.

2 Voorschriften

Wijzigingen algemeen:

- De bestemming Horecadoeleinden is opgenomen (art. 19);
- Bij de artikelen 10, 11 en 13 is lid 3 sub b komen te vervallen;
- Bij artikel 12 is lid 3 sub b vervangen door de tekst "voor zover gebouwen grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden".

Wijzigingen ten aanzien van artikel 20 (uitwerkingsgebied):

- Bij de doeleindenomschrijving is een jachthaven opgenomen;
- Lid 2 sub b, "bebouwingsvoorschriften" is vervangen door "uitwerkingsregels"
- Bij de algemene uitgangspunten bij lid 2 sub A is toegevoegd "het realiseren van een kleinschalige binnenstadshaven";
- Bij de algemene uitgangspunten bij lid 2 sub A is komen te vervallen "Het realiseren van een aantrekkelijk plein dat een belangrijke plek zal vormen in het stedelijk netwerk.
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat voor het gehele uitwerkingsgebied (U1) het totale programma maximaal 50.000m² aan netto vloeroppervlakte bedraagt.
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat er maximaal 100 ligplaatsen voor pleziervaartuigen in het gebied mogen komen;
- In de uitwerkingsregels is de passage "binnen het uitwerkingsgebied dient een plein gerealiseerd te worden waarvan de minimale maat vanaf de bestaande watergang aan de Papentorenvest 25,0 meter breed is en de minimale maat ter hoogte van de bestaande bebouwing 22,0 meter bedraagt" komen te vervallen.
- In de uitwerkingsregels is bij de passage "Tussen de bouwblokken door moeten tenminste 3 doorsteken met een minimale breedte van 15 meter worden gerealiseerd van de Harmenjansweg naar het Spaarne" de zinsnede "met een minimale breedte van 15 meter" komen te vervallen;
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat er een tweetal langzaamverkeersverbindingen moet komen (in plaats van drie);
- De grens van het uitwerkingsgebied U1 wordt verplaatst in zuidelijke richting, tot aan de kade achter de Papentorenvest en molen "De Adriaan", zodat dit hele havendeel tot het plangebied behoort.

3 Toelichting

Wijzigingen:

In de toelichting zijn de hoofdstukken 4 (ruimtelijk-functionele uitgangspunten plangebied) en 5 (planbeschrijving) in overeenstemming gebracht met de hierboven genoemde wijzigingen in de voorschriften.

7. Aanwijzing in het kader van de Wvg rond het Scheepmakerskwartier.
Op 20 april 2005 heeft de raad in de Spoorzone en het stadsdeelhart Schalkwijk het geldende voorkeursrecht in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) bestendigd. Deze bestendiging had een geldingsduur van twee jaar, welke conform de wettelijke mogelijkheden door de raad op 12 april 2007 met een jaar is verlengd voor wat betreft het Stadsdeelhart Schalkwijk en het deel van de

De twee genoemden hebben de zienswijze buiten de termijn van de ter visie legging ingediend.

2. De volgende indieners van zienswijzen gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:

F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 6.

T. Vermeij, namens de stichting LAS, houtmarkt 61.

3. De volgende indieners van zienswijzen ongegrond te verklaren:

Mr. M.F.A. Dankbaar namens

- J.W. van Dorssen, Papentorenvest 13;
- dhr/mw Slabbers, Papentorenvest 8b;
- J.E.A.M. Bakker, Papentorenvest 8a;
- Lalleman-Blok, Papentorenvest 11;
- N. Bijster, Papentorenvest 9;
- A.M.C. Hilterman, Papentorenvest 17;
- L.A.C. van Roon, Papentorenvest 15.

D.A.. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19.

A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a.

Theo en Geja Muffels, Harmenjansweg 28.

R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77.

E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25.

4. Het bestemmingsplan "Papentorenvest" gewijzigd vast te stellen met inachtnaam van de wijzigingen die in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel zijn omschreven.
5. De in bijlage A van het voorstel van burgemeester en wethouders begrepen gronden, aan te wijzen als de percelen waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
6. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen alle maatregelen te nemen om de onder 5. genoemde aanwijzing rechtskracht te verlenen.

Het college van burgemeester en wethouders,

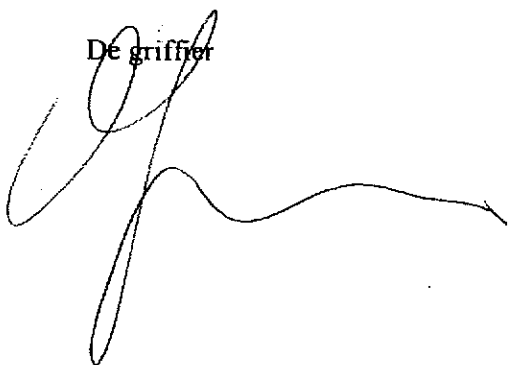
de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

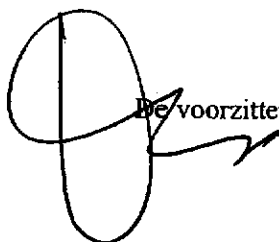
7. De in bijlage C van het voorstel van het college van burgemeester en wethouders begrepen gronden, op basis van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als de percelen waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van voornoemde wet van toepassing zijn.
8. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven alle maatregelen te nemen om de onder 5. genoemde aanwijzing rechtskracht te verlenen.

Gedaan in de vergadering van ... 17 APR. 2008

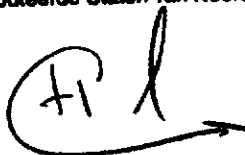
De griffier



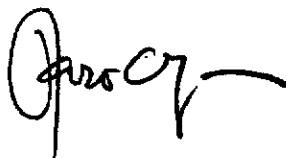
De voorzitter,



Goedkeuring bij besluit van leden nr. 68-64469
Haarlem, 11 NOV 2008
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Harmenjansweg 79 HAARLEM E 653	A.M. DROOG J. KOSTELIJKLAAN 6 1981 CG VELSEN-ZUID	64m2 VE
Dijkstraat 14 HAARLEM D 2024	L.M.C. VAN TONGEREN H.J. KOENENSTRAAT 11 2012 BA HAARLEM	71m2 VE
Harmenjansweg 36 I-VI HAARLEM E 5459	INNAREN PROPERTIES B.V. MISSISSIPPIDREEF 95 3565 CE UTRECHT	3575m2 VE
HAARLEM E 5460	INNAREN PROPERTIES B.V. MISSISSIPPIDREEF 95 3565 CE UTRECHT	440m2 VE
Dijkstraat 12 HAARLEM D 2023	VERENIGING v. EIGENAREN DIJKSTRAAT 12 2011 AM HAARLEM	69m2 VE
Dijkstraat 12 HAARLEM D 9482A1, A2	J. JACOBS NAUWE GELDELOZEP 23 2012 EV HAARLEM	69m2 VE
Oostvest 34 HAARLEM D 5557	J.A. DE VRIES-KENNIS BYVOETSTR 26 2033 ZD HAARLEM	63m2 VE
Harmenjansweg 81 RD HAARLEM E 5224	J.C. DE LAAT SANDENBURG 151 2036 PC HAARLEM	956m2 VE
Harmenjansweg 81 ZW HAARLEM E 5224	J.C. DE LAAT SANDENBURG 151 2036 PC HAARLEM	956m2 VE
Harmenjansweg 73 HAARLEM E 656	C.G.J. LEUNISSE HARMENJANSWG 73 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE
Harmenjansweg 65 HAARLEM E 3050	P.J.M.M. STOELINGA HARMENJANSWG 65 2031 WJ HAARLEM	71m2 VE
Harmenjansweg 77 HAARLEM E 654	R. DUSIC-SCHOONEMAN HARMENJANSWG 77 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE

GROENLINKS HAARLEM



AXIE LIJST

Amendement Scheepmakersdijk 7

De gemeenteraad van Haarlem, in vergadering bijeen op 17 april 2008

Overwegende dat:

Naar het oordeel van de commissie Ontwikkeling dd 10 april 2008 voor het perceel Scheepmakersdijk 7 te ruime bouwmogelijkheden zijn vastgelegd.

Besluit:

De plankaat zodanig volgens bijgevoegde tekening te wijzigen dat aan de Scheepmakersdijk 7 een goothoogte van 3 meter mogelijk is met een kap waardoor de ramen in de zijgevels van de belendende panden niet worden dichtgebouwd.

En gaat over tot de orde van de dag.

Axielijst
Cda
D66
GroenLinks

GroenLinks

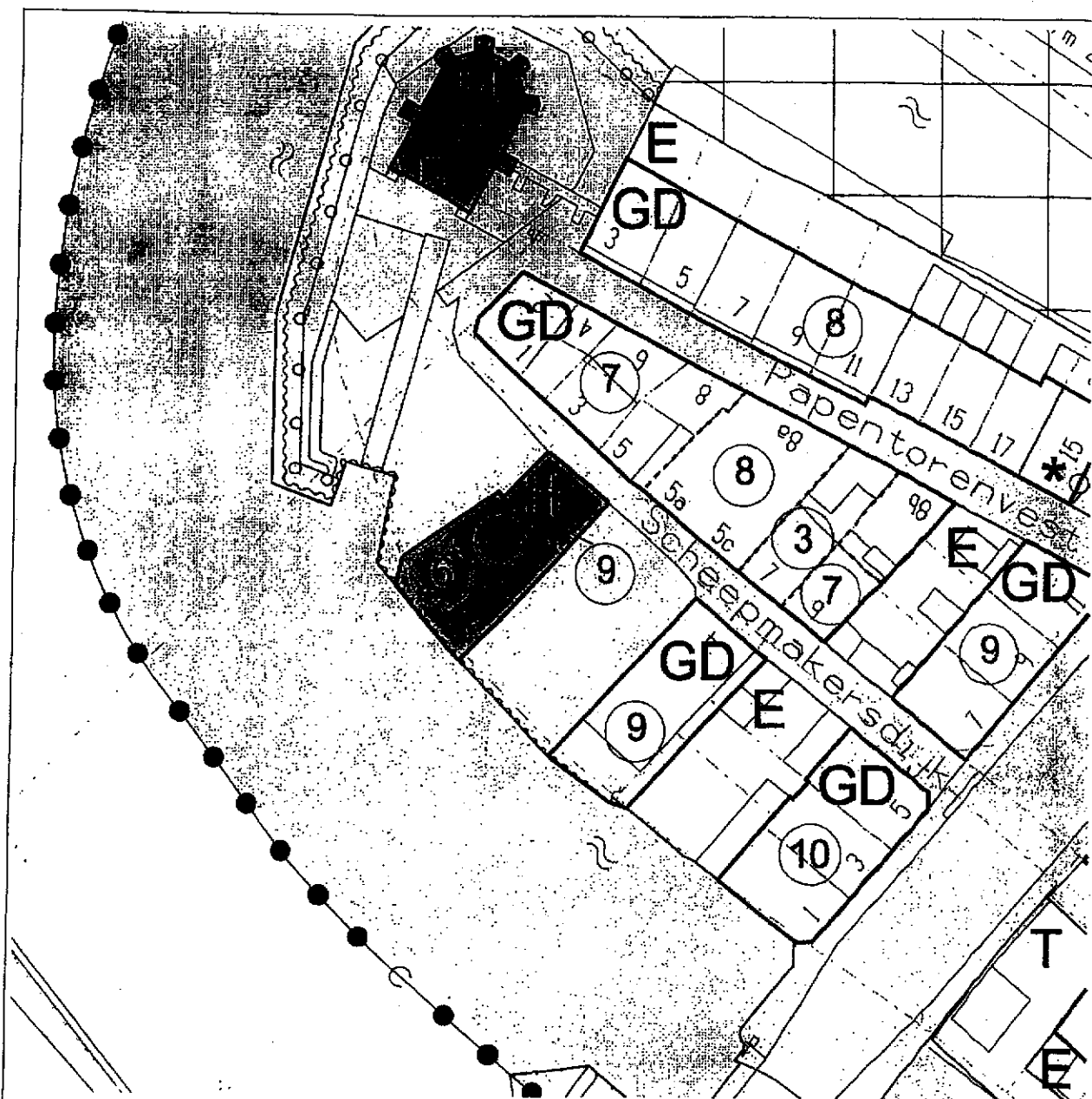
D66

PvdA

SP

VVD

Axielijst



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Bestemmingsplan:

Uitsnede bestemmingsplan
PAPENTORENVEST

vastgesteld bij raadsbesluit:

goedgekeurd bij besluit G.S:



getekend: M. Hoenderdos

hoofd S&O: Herman Wals

hoofd RP: Hans vd Straaten

datum: 17 april 2008

schaal: 1 : 500

tekening nummer:

N.V.T.

Plankleur: afdeling Stedenbouw en Ontwerp, Gedempte Oude Gracht 45a-47, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 023-5113889. Fax: 023-5113000.

GROENLINKSHAARLEM



AXIE LUIST

Amendement Papentorenvest 10d

De gemeenteraad van Haarlem, in vergadering bijeen op 17 april 2008

Overwegende dat:

Naar het oordeel van de commissie Ontwikkeling dd 10 april 2008 voor het perceel Papentorenvest 10d (achter Scheepmakersdijk 15-19) te ruime bouw mogelijkheden zijn vastgelegd.

Besluit:

De plankaart zodanig volgens bijgevoegde tekening te wijzigen dat voor Papentorenvest 10d tussen de panden van de betrokken bewoners en de voorgestane nieuwbouw een ruimte van 5 meter aan erf open wordt laten.

En gaat over tot de orde van de dag.

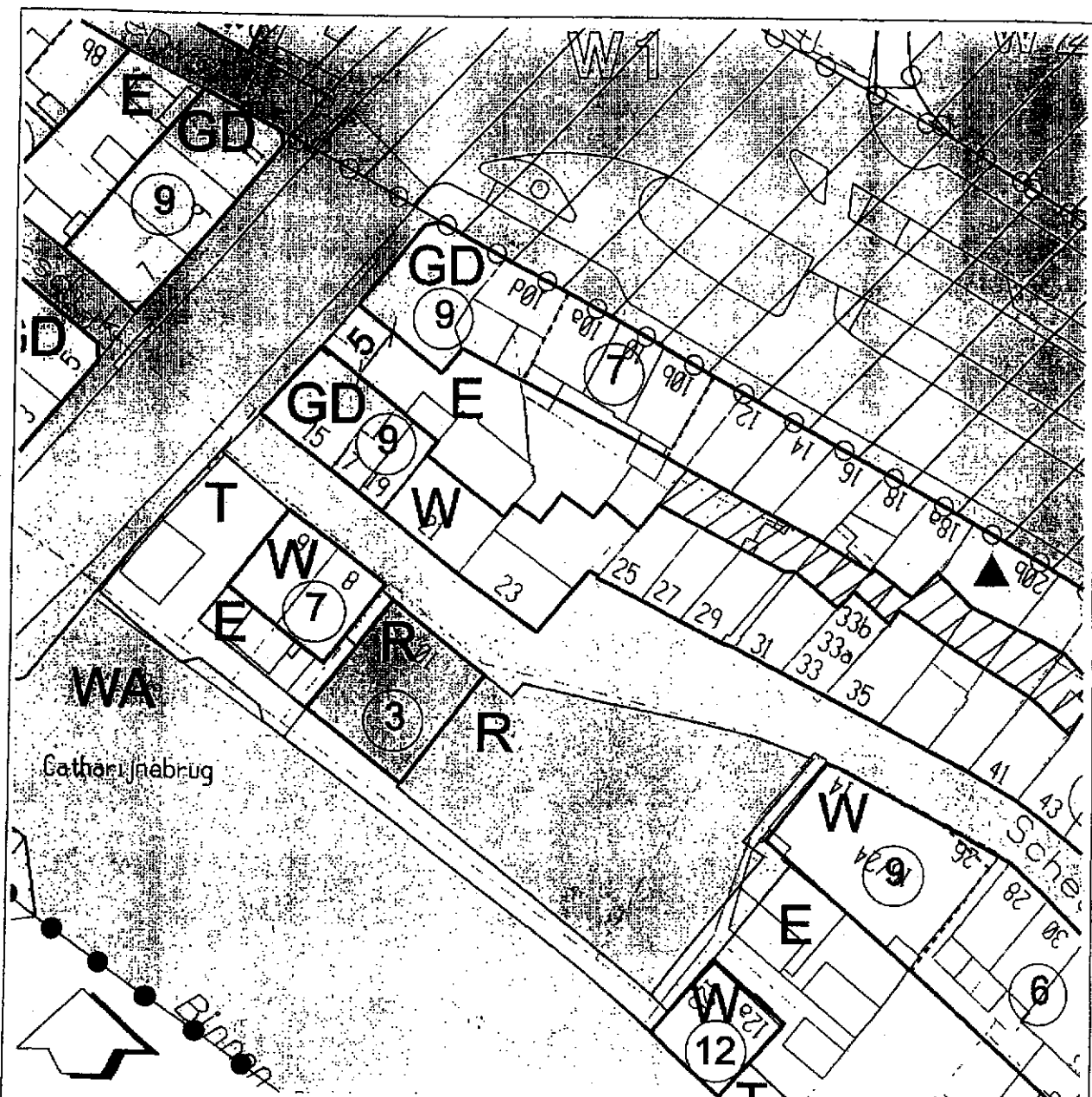
Axieleijst
Cda
D66
GroenLinks

GroenLinks

D66

Axieleijst

VVD



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Bestemmingsplan:

Uitsnede bestemmingsplan
PAPENTORENVEST

vastgesteld bij raadsbesluit:

goedgekeurd bij besluit G.S.:



getekend:	M. Hoenderdos
hoofd S&O:	Herman Wals
hoofd RP:	Hans vd Straaten
datum:	17 april 2008
schaal:	1 : 500
tekening nummer:	N.V.T.

Plaatsart: afdeling Stedenbouw en Ontwerp, Gedempte Oude Gracht 45a-47, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 023-5113989. Fax: 023-511000.



Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: nieuw vaststellingsbesluit bestemmingsplan "Papentorenvest"

Reg.nummer: STZ/RB/2010/123736

1. Inleiding

Op 17 april 2008 heeft de Raad het bestemmingsplan "Papentorenvest" vastgesteld. Bij de vaststelling heeft de Raad twee amendementen aangenomen, enerzijds werd voor het perceel Scheepmakersdijk 7 een goothoogte van 3 meter opgenomen in plaats van 8 meter, anderzijds werd bepaald dat tussen de percelen Papentorenvest 10d en Scheepmakersdijk 15 –17 een minimumafstand van 5 meter dient open te blijven ten opzichte van de achter dit perceel te realiseren bebouwing. Nadat het bestemmingsplan op 11 november 2008 door het college van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, heeft een aantal partijen tegen dit besluit beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In haar uitspraak van 17 februari 2010 heeft de afdeling het goedkeuringsbesluit vernietigd. (200809085/1/R1) Deze vernietiging betreft de bovengenoemde plandelen en voorts nog het plandeel met de bestemming wonen, op het perceel Scheepmakersdijk 21. In haar uitspraak heeft de afdeling tevens de Raad opgedragen binnen drie maanden na dagtekening een nieuw vaststellingsbesluit te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is vastgelegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De zienswijzen onder 1 en 2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
2. Voor het bestemmingsplan "Papentorenvest" een nieuw vaststellingsbesluit te nemen, voorzover het betreft de door de Raad van State aangegeven onderdelen van het plan, zoals weergegeven in Bijlage A van dit raadsstuk.

3. Beoogd resultaat.

Het uitvoeren van hetgeen bepaald is in de uitspraak van de Raad van State en daardoor het bestemmingsplan nu volledig vast te stellen.

4. Argumenten

Met de uitspraak van de Raad van State in de hand, wordt een kader geschapen, waarin enerzijds aan de ingebrachte zienswijzen deels wordt tegemoetgekomen en anderszijds de betrokken bouwinitiatieven van particulieren niet geheel onmogelijk worden gemaakt.

Financiële paragraaf

Aangezien de Raad van State in haar uitspraak heeft bepaald dat er geen nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd, valt dit besluit nog onder de WRO (oud). De betrokken bouwontwikkelingen komen beide voort uit particulier initiatief en brengen voor de gemeente dan ook geen financiële consequenties en – verplichtingen met zich mee.

5. Kanttekeningen

De zienswijzen, die betrekking hebben op de in de uitspraak van de Raad van State betrokken onderdelen, zijn verwerkt in de bij dit raadsstuk behorende **Bijlage A**. Per zienswijze is aangegeven in hoeverre het bestemmingsplan (in zowel toelichting, plankaart, waarderingskaart en voorschriften) hierop is aangepast.

De Regionale Instelling voor Beschermd Wonen (RIBW)

De RIBW wil in de toekomstige nieuwbouw op de percelen Papentorenvest 10 d en Scheepmakersdijk 21-25 een aantal van haar cliënten huisvesten. Dit voornemen is in de directe omgeving niet onomstreden. Met dit nieuwe vaststellingsbesluit wordt geenszins een standpunt ingenomen over de wenselijkheid van het voornemen van de RIBW, doch slechts uitvoering gegeven aan een uitspraak van de Raad van State. Op een later moment zal de raad middels een notitie verder over het voornemen van de RIBW worden geïnformeerd.

6. Uitvoering

Na instemming van het college is bijlage A verstuurd aan de indieners van de zienswijzen die betrekking hebben op de bij de uitspraak van de Raad van State betrokken planonderdelen, met daarbij de uitnodiging om aanwezig te zijn bij de behandeling van dit besluit in de raadscommissie Ontwikkeling van 7 oktober 2010. Nadat dit besluit door de raad is vastgesteld wordt het bekendgemaakt in de Stadskrant, in de Staatscourant en langs elektronische weg via de gemeentelijke website. Het besluit wordt met bijbehorende stukken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en is in te zien op de website. Vervolgens wordt het plan ter goedkeuring toegestuurd aan Gedeputeerde Staten, gezien in de uitspraak uitdrukkelijk is bepaald dat de procedure op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening plaatsvindt. Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen de betrokken onderdelen uit het ontwerpbestemmingsplan kunnen in de periode dat het plan ter inzage ligt bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten. Daarnaast kan een ieder bedenkingen indienen tegen wijzigingen in het plan.

7. Bijlagen

Bijlage A

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De zienswijzen onder 1 en 2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
2. Voor het bestemmingsplan "Papentorenvest" een nieuw vaststellingsbesluit te nemen, voorzover het betreft de door de Raad van State aangegeven onderdelen van het plan, zoals weergegeven in Bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van ...2.1. 08.1. 2010

De griffier

De voorzitter

