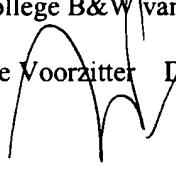


Inhoudsopgave voorschriften ontwerp uitwerkingsplan Mariastichting.

Artikel 1	Algemene bepalingen
Artikel 2	Beschermd stadsgezicht
Artikel 3	Woondoeleinden
Artikel 4	Kantoren
Artikel 5	Maatschappelijke doeleinden
Artikel 6	Tuin
Artikel 7	Verkeersdoeleinden
Artikel 8	Verblijfsgebied
Artikel 9	Bijzondere bepalingen
Artikel 10	Slotbepaling

Vastgesteld tijdens de vergadering van
college B&W van 7 oktober 2003

De Voorzitter De Gemeentesecretaris



Haarlem,
Sector SO, afdeling ROSV,
April 2003

Artikel 1: Algemene bepalingen.

- a. Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Spaar en Hout zoals dat is vastgesteld op 19 september 2001 onder nummer 172/2001. Derhalve zijn de voorschriften uit hoofdstuk 1 (de artikelen 1 tot en met 5) van dat bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing.
- b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 lid 1 (bebouwingsvoorschriften) van het bestemmingsplan Spaar en Hout mag binnen het gebied zoals dat op de plankaart met een aanduiding is aangegeven, een ondergrondse parkeervoorziening worden gemaakt met een maximale diepte van 9 meter en maximaal 600 parkeerplaatsen waarbij tenminste 456 parkeerplaatsen bestemd moeten zijn voor de woningen en tenminste 80 parkeerplaatsen voor kantoren en maatschappelijke doeleinden.
- c. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 lid 26 (peil) van het bestemmingsplan Spaar en Hout wordt met de peilhoogte bedoeld de hoogte van de kruin van de huidige Van Heythuizenweg.

Artikel 2: Beschermd stadsgezicht.

Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Spaar en Hout zoals dat is vastgesteld op 19 september 2001 onder nummer 172/2001. Derhalve zijn de voorschriften in artikel 6 van dat bestemmingsplan (beschermd stadsgezicht) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3: Woondoeleinden.

1. **gebruik.**
De op de kaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en bergingen ten behoeve van deze woningen.
2. **bebouwing**
 - a. Ten behoeve van dit gebruik mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (bebouwingsvoorschriften) van het bestemmingsplan Spaar en Hout.
 - b. Daar waar dat op de plankaart met een aanduiding is aangegeven mag een onderdoorgang worden gemaakt, waarbij de vrije hoogte, gemeten vanaf peil, tenminste 5 meter is.
 - c. Van de bouwblokken aan het Spaarne, die op de plankaart met de aanduiding ♦ zijn aangegeven, mag de breedte van de gevel aan de kant van het Spaarne niet groter zijn dan 21 meter.

Artikel 4: Kantoordoeleinden.

1. **gebruik**
De op de kaart voor Kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren.
2. **bebouwing.**
 - a. Ten behoeve van dit gebruik mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (bebouwingsvoorschriften) van het bestemmingsplan Spaar en Hout.
 - b. Daar waar dat op de plankaart met een aanduiding is aangegeven mag een onderdoorgang worden gemaakt, waarbij de vrije hoogte, gemeten vanaf peil, tenminste 5 meter is.

Artikel 5: Maatschappelijke doeleinden

1. gebruik

- a. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden zoals welzijns-, medische-, culturele-, educatieve-, religieuze- en openbare nutsvoorzieningen waaronder begrepen een bedrijf in de dienstverlenende sector en een dienstwoning.
- b. Op het souterrain en de begane grond is een bedrijf in de dienstverlenende sector, een dienstwoning voor de servicemanager en fietsparkeervoorzieningen (bergingen) toegestaan waarbij op de begane grond een maximum van 50 m² aan fietsparkeervoorzieningen mag worden gerealiseerd. De verdiepingen (niet de begane grond en souterrain) zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

2. bebouwing.

Ten behoeve van dit gebruik mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (bebouwingsvoorschriften) van het bestemmingsplan Spaar en Hout.

Artikel 6: Tuin.

1. gebruik.

De op de kaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, zij- en achterpaden.

2. bebouwing.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn: die mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Artikel 7: Verkeersdoeleinden (Vk)

1. gebruik

De op de kaart voor Verkeersdoeleinden Vk aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage, fiets- en voetpaden, laad-en losgelegenheid, parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen (waaronder ondergrondse afvalcontainers), met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. bebouwing.

- a. Op gronden met deze bestemming mag, ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage, een gebouw worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 3 meter en een oppervlakte van niet meer dan 280 m².
- b. Er mogen slechts bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht. De hoogte van deze bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 6 meter bedragen.

Artikel 8: Verblijfsgebied.

1. gebruik.

De op de kaart voor Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor fiets- en voetpaden, woonstraten ten behoeve van bedieningsverkeer en groenvoorzieningen.

2. bebouwing.

- a. Op gronden met deze bestemming mogen niet meer dan 5 gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage voor voetgangers. De gebouwen mogen elk niet groter zijn dan 20 m²; de bouwhoogte mag per gebouw niet groter zijn dan 3 meter.
- b. Andere bouwwerken (zoals kunstwerken, straatmeubilair, speelvoorzieningen) mogen niet hoger zijn dan 3 meter.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 6 meter bedragen.
- d. Waar dat op de plankaart met een aanduiding is aangegeven mag een luifel worden aangebracht waarvan de vrije hoogte, gemeten vanaf peil, tenminste 10 meter is.

3. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het realiseren van een kunstwerk tot een bouwhoogte van ten hoogste 12 meter.

Artikel 9: Bijzondere bepalingen.

1. Bestemmingsplan Spaar en Hout

Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Spaar en Hout zoals dat is vastgesteld op 19 september 2001 onder nummer 172/2001. Derhalve zijn de artikelen 19 tot en met 23 van de voorschriften van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10: Slotbepaling.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “voorschriften van het uitwerkingsplan Mariastichting”.

Datum 09 DEC. 2003

Ons kenmerk 2003-44785

Archiefexemplaar

Onderwerp Uitwerkingsplan Mariastichting

Burgemeester en Wethouders
van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Afgedaan

SECTOR S O	
Reg. nr.	ROS 2003/1424
Trefwoord	Bestemmingsplan / uitwerkingsplan
Reg. d.d.	11 DEC 2003
Classering	
Ontv. bew.	Kopie.
Uiterl. afdoen. dd.	5-2-04
Behandeling door:	J.P. Siedsma
77	04 2004

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

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

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n)

Behandeld door J.P. Siedsma
E-mail siedsmaj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 3669

Uw kenmerk ROS 2003/1424

VERZONDEN

10 DEC 2003

Geacht college,

U hebt bij brief van 4 november 2003 verzocht om uw besluit van 7 oktober 2003 tot vaststelling van het uitwerkingsplan Mariastichting van het bestemmingsplan Spaar en Hout goed te keuren. Wij hebben uw verzoek als volgt beoordeeld.

Formele aspecten

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

Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voorafgaande aan de mogelijkheid om op grond van artikel 11 lid 1, slotzin, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zienswijzen te kunnen indienen, is inspraak geboden overeenkomstig de inspraakverordening als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 150 van de Gemeentewet. Het uitwerkingsplan heeft met ingang van 29 mei gedurende 2 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te brengen.

Het verzoek om goedkeuring is op 4 november 2003 verzonden.

Het plan voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan Spaar en Hout. Aan de eisen die de wet stelt aan het volgen van deze procedure is voldaan. Tegen het plan zijn drie zienswijzen ingebracht.



Zienswijzen

Tegen het plan zijn bij burgemeester en wethouders zienswijzen ingebracht door:

- E.H. Prinz- van Swaay en M.M. Prinz, Kleine Houtweg 63, 2012 CC Haarlem;
- Stichting de Hoeksteen, Buitenrustlaan 19, 2012 BL Haarlem;
- Stichting Landschap, Architectuur en Stedenbouw, Houtmarkt 61, 2001 AL Haarlem.

Uit de stukken is ons de inhoud van de zienswijzen voldoende duidelijk geworden. In verband hiermee hebben wij ervan afgezien om reclamanten in de gelegenheid te stellen hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

Ten aanzien van het plan als zodanig en de ingebrachte zienswijzen overwegen wij het volgende

Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Spaar en Hout. Uit planologisch en beleidsmatig oogpunt hebben wij geen bezwaren tegen dit plan. Ook kunnen wij in grote lijnen instemmen met de door het gemeentebestuur gegeven reactie op de zienswijzen. Aanvullend merken wij nog het volgende op.

Veel bezwaren richten zich tegen de hoogte en massaliteit van de nieuwbouw en de sloop van de woningen aan de Van Heythuisenweg en de achtervleugels van de oudbouw van de Mariastichting. Wij zijn van oordeel dat de afmetingen en situering van de gebouwen die zijn bepaald bij de uitwerking van het gebied passend zijn in een stedelijk centrumgebied en niet in strijd zijn met een goede ruimtelijk ordening. In artikel 18 "Uitwerkingsgebied" van het bestemmingsplan Spaar en Hout staat bij de bestemming in hoofdlijnen dat bij de uitwerking van het gebied rekening moet worden gehouden met een compacte dichtheid van bebouwing. Dit uitgangspunt is dus ook nageleefd.

Verder is er naar onze mening voldoende rekening gehouden met de bestaande bebouwing. De nieuwe gebouwen worden naar onze mening goed ingepast tussen de bestaande bebouwing. Er worden weliswaar gebouwen gesloopt maar deze gebouwen hebben geen erkende monumentale waarde. De Stichting Hoeksteen heeft wel een verzoek gedaan om de woningen aan de van Heythuisenweg aan te wijzen als Rijksmonument. Wij verwachten dat deze aanvraag niet zal worden ingewilligd omdat wij van mening zijn dat de panden niet een zodanige monumentale waarde hebben dat deze rijksbescherming behoeven. Bij de inventarisatie van Rijksmonumenten zijn deze panden ook niet aangewezen.



Belanghebbenden kunnen tegen ons besluit beroep instellen. Indien u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken, is het volgende voor u van belang.

Ons besluit wordt door burgemeester en wethouders bekend gemaakt. Dit gebeurt door een publicatie en terinzagelegging.

Gedurende zes weken kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Deze termijn begint op de dag dat ons besluit door burgemeester en wethouders voor u ter inzage is gelegd.

U kunt telefonisch een folder aanvragen over de beroepsprocedure via het telefoonnummer van Postbus 51 (0800-8051) of via de internetsite (www.postbus51.nl) . Ook kunt u voor meer informatie de internetsite van de Raad van State bezoeken: www.raadvanstate.nl

Zoals wij hebben opgemerkt, voldoet dit plan aan de regels die in het bestemmingsplan zijn gesteld. Uit planologisch en beleidsmatig oogpunt hebben wij geen bezwaren tegen dit uitwerkingsplan. Ook kunnen wij ons in het algemeen vinden in de door het gemeentebestuur gegeven reactie op de zienswijzen.

Conclusie

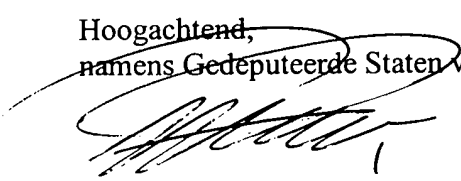
De door reclamanten bij u ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om aan het plan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden. Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Wij menen dat het uitwerkingsplan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

Beslissing

Wij besluiten:

- het besluit van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2003 tot vaststelling van het uitwerkingsplan Mariastichting goed te keuren;
- een afschrift van dit besluit te zenden aan reclamanten.

Hoogachtend,
namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



ir. P.P.N.M. Horck
hoofd bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid en Wonen