

Bestemmingsplan	Aalmarkt
Onderdeel	Voorschriften

Gemeenteraad	28 oktober 2003
Gedeputeerde Staten	25 mei 2004
Raad van State	8 juni 2005

Disclaimer

Onderhavig bestemmingsplan is analoog (op papier) vastgesteld.
Bij eventuele afwijkingen tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is de analoge versie leidend.

Achter de voorschriften treft u het relevante raadsbesluit, en (indien van toepassing) het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o.

Vastgesteld door de raad op 28 oktober 2003



28 oktober 2003
Gemeente Leiden

Voorschriften stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o. 2003

HOOFDSTUK I Definities

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Bepalingen over het meten

HOOFDSTUK II Bestemmingen

- Artikel 3 Winkelgebied 1 en 2
- Artikel 4 Winkelgebied en Voetgangersgebied 1 en 2
- Artikel 5 Winkelgebied en Bijzondere doeleinden
- Artikel 6 Centrumvoorzieningen
- Artikel 7 Woondoeleinden
- Artikel 8 Gemengde bebouwing 1
- Artikel 9 Gemengde bebouwing 2
- Artikel 10 Bijzondere doeleinden
- Artikel 11 Centrale Parkeergarage
- Artikel 12 Verblijfsgebied
- Artikel 13 Voetgangersgebied en fietsroutes
- Artikel 14 Verkeersdoeleinden
- Artikel 15 Groenvoorziening en Cultuurtuin
- Artikel 16 Tuin
- Artikel 17 Tuin of erf bebouwd
- Artikel 18 Water
- Artikel 19 Water/Voetgangers- en Verblijfsgebied
- Artikel 20 Ondergrondse fietsenstalling en voetgangersgebied

HOOFDSTUK III Algemene bepalingen

- Artikel 21 Beeldkwaliteitsrichtlijnen en nadere eisen
- Artikel 22 Kappen
- Artikel 23 Onderdoorgang
- Artikel 24 Aanlegvergunning
- Artikel 25 Straalverbindingstraject
- Artikel 26 Algemene vrijstellingen / nadere eisen
- Artikel 27 Wijzigingen
- Artikel 28 Procedure wijzigingen
- Artikel 29 Overgangsbepalingen
- Artikel 30 Gebruiksbepalingen
- Artikel 31 Strafrechtelijke bepaling
- Artikel 32 Versnelde realisering en uitvoeringsrichtlijnen
- Artikel 33 Beschermd stadsgezicht
- Artikel 34 Slotbepaling

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ HET STADSVERNIEUWINGSPLAN AALMARKT E.O. 2003

HOOFDSTUK I

Definities

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **aan huis gebonden beroep:** Een dienstverlenend beroep, dat door ten minste een van de bewoners in een woning wordt uitgeoefend. Hiertoe worden gerekend:
 - zakelijke dienstverlening (zoals advocaat, makelaar, administratiekantoor, verzekeringskantoor);
 - eerstelijns gezondheidszorg (zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut, verloskundige);
 - kinderopvang;
 - persoonlijke dienstverlening (zoals kapper, pedicure), met uitzondering van prostitutie;
 - galerie- of atelierruimte aan huis.
2. **ambachtelijk bedrijf:** Een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen; hierop is het hiervoor onder s. bepaalde ten aanzien van de veroorzaking van eventuele milieu en/of verkeersbelasting van overeenkomstige toepassing.
3. **ander bouwwerk:** Bouwwerk, geen gebouw zijnde.
4. **bebouwing:** Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
5. **bebouwingsgrenzen:** De op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
6. **bebouwingsvlak:** Een door de bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd.
7. **bedrijf:** Een ruimte of complex van ruimten welke blijkens indeling en/of inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor een verzorgend en/of ambachtelijk bedrijf, dat voor wat betreft de veroorzaakte milieu- en verkeersbelasting op zeer korte afstand van woningen kan zijn gelegen dat wil zeggen binnen een afstand van 10 meter (maximaal milieucategorie 1).
8. **beeldbepalend pand:** Een gebouw van belang voor het stadsbeeld binnen een beschermd stadsgezicht.
9. **beschermd stadsgezicht:** Groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun ruimtelijke of of structurele samenhang, dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groep zich een of meer monumenten bevinden.
10. **bestaand:**
 - Bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van dit ontwerp-stadsvernieuwingsplan;
 - Bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
11. **bijgebouw:** Een niet door bebouwingsgrenzen aangeduid zelfstandig gebouw, dat door plaatsing op het erf en qua functie uitsluitend als ondergeschikt aan het bijbehorende hoofdgebouw valt aan te merken.
12. **bouwhistorisch onderzoek:** In schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een pand.
13. **bouwlaag:** Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, een zolder en een entresol waarvan de grondoppervlakte (van de onderbouw, zolder of entresol) minder bedraagt dan 25% van de begane grond.

- 14. 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.
- 15. bovenwoning:** Een woning gelegen in de verdieping(en) van een gebouw.
- 16. coffeeshop:** Inrichting, waarin softdrugs worden verstrekt voor gebruik binnen en buiten de inrichting in combinatie met alcoholvrije drank.
- 17. cultuurtuin:** Een tuin grenzend aan gebouwen met culturele functies geschikt voor het houden van culturele manifestaties in de open lucht.
- 18. detailhandel:** Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstallingen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse.
- 19. dubbel grondgebruik:** De mogelijkheid om een perceel naast bebouwing bovengronds, ondergronds of middels overbouwning geheel of gedeeltelijk meerdere keren te gebruiken of te bebouwen.
- 20. galerie:** Ruimte, waarin wisselende collecties van kunstvoorwerpen worden tentoongesteld, waarvan de verkoop van deze kunstvoorwerpen een onderdeel mag zijn.
- 21. gebouw:** Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 22. gemeentelijk monument:** Onroerend monument, dat overeenkomstig de bepalingen in de Monumentenverordening 1999 als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen.
- 23. goothoogtemarge:** Aanduiding op de plantekening, welke de toegestane minimum en maximum goothoogtemaat van een gebouw aangeeft.
- 24. groothandel:** Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming bedrijfsmatig aanwenden.
- 25. hoekpand of hoekgebouw:** Een gebouw gelegen op de hoek van twee openbare verbindingen met aan iedere zijde van de hoek een voorgevel aan de openbare weg.
- 26. hoofdgebouw:** Een (door bebouwingsgrenzen aangeduid) gebouw, dat door bestemmingen, ligging in het bouwblok, gebruik, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- 27. horecavestiging:** Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. De volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:
I. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren om hoofdzakelijk overdag binnen en buiten de inrichting te nuttigen al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (thee- en koffiehuisen, broodjeszaken en ijssalons);
II. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend snacks en/of ter plaatse opgewarmde eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank om binnen en buiten de inrichting te nuttigen (cafeteria's, snackbars, shoarmazaken);
III. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van in dezelfde onderneming bereide volledige maaltijden in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije drank, hierbij dient een volwaardige keuken aanwezig te zijn (lunchrooms, restaurants);
IV. horeca-inrichtingen voor het zowel bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (eetcafés, café-restaurants, grandcafés);
V. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse (cafés, bars, pubs);
VI. horeca-inrichtingen voor het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende of -vrije drank en kleine etenswaren (dancings);
VII. een horeca-inrichting als bedoeld onder categorie I en III en IV, waarin tevens gelegenheid wordt geboden voor overnachtingen (hotels).
- 28. kaart of plankkaart:** De plankkaart deel uitmakend van het stadsvernieuwingsplan, bestaande uit de kaart nr. ST 03009.

- 29. kantoor:** Een ruimte of complex van ruimten, dat door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor niet op het publiek gerichte administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening.
- 30. kap:** Een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste 2 schuin hellende dakschilden met een helling elk van ten minste 45° en ten hoogste 75° ten dienste van de afdekking van een gebouw. De dakschilden dienen ten minste 40 % van het dak te bedekken.
- 31. lichtstraat:** Langgerekte openingen of sleuven in gesloten bouwblokken, die hemellicht doorlaten, die open kunnen zijn dan wel afgedekt met licht doorlatend materiaal.
- 32. lightrail:** Openbaar vervoermiddel, dat zowel gebruik kan maken van spoorwegrails als tramrails.
- 33. onderbouw:** Een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.
- 34. opslagruimte:** Een ruimte of complex van ruimten, dat door indeling en/of inrichting gebouwd en/of geschikt is voor de bedrijfsmatige opslag van goederen, materialen en stoffen e.d. met uitsluiting van de opslag, welke onder de bepalingen van de Wet Milieubeheer valt, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.
- 35. pand:** Een zijdelings aangebouwd gebouw aan in elk geval één zijgevel.
- 36. peil:**
 1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de Gemeenteraad of door Burgemeester en Wethouders vastgestelde kruinhoogte van de weg;
 2. Voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. Voor een ander bouwwerk: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse.
- 37. plan of het stadsvernieuwingsplan:** Het stadsvernieuwingsplan, vervat in deze voorschriften en de kaart nr. ST 03009.
- 38. praktijkruimte:** Een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte geschikt voor de uitoefening van medische, paramedische, maatschappelijke, administratieve, bouwkundige of andere technische dienstverlening of daarmee gelijk te stellen (vrije) beroepen.
- 39. Rijksmonument:** Onroerend monument, dat is ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers.
- 40. showroom of toonzaal:** Uitstallingsruimte voor groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor gebruik in eigen bedrijf.
- 41. snooker-, pool-, biljartcentrum:** Inrichting ten behoeve van het gelegenheid geven tot de uitoefening van diverse tafelbalspelen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken en kleine etenswaren.
- 42. sociëteit:** Verenigingsruimte, waaraan tevens een al dan niet of gedeeltelijk besloten horeca-inrichting is verbonden, als bedoeld onder 27 I, II, III, IV, of VI.
- 43. straatmeubilair:** Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, afvalinzamelcontainers, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en nutsvoorzieningen.
- 44. terrasboot:** Boot geschikt voor het inrichten van een terras tijdens de warmere seizoensperiode ten behoeve van een aan de walkant gevestigd horecabedrijf.
- 45. winkel in combinatie met een ambachtelijk bedrijf:** Een winkel in de nijverheidssector of een verzorgend bedrijf met daaraan verbonden een winkelruimte; hierop is het bepaalde onder s. van overeenkomstige toepassing voor zover de daar bedoelde bedrijven tevens ambachtelijke bedrijven zijn.
- 46. winkelerf:** Openbare ruimte ingericht als voetgangerszone en gebied voor terrassen bij een winkelgebied.
- 47. winkels:** Detailhandelsvestigingen en daarmee vergelijkbare commerciële vestigingen voor de verrichting van diensten aan of ten gerieve van het publiek.
- 48. woning:** Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.
- 49. zalenverhuurbedrijf:** Inrichting ten behoeve van het gelegenheid geven tot vergaderen en feestelijke besloten bijeenkomsten in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken en kleine etenswaren;

Artikel 2

Bepalingen over het meten

1. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. peil

De hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang.

De hoogte is 20 mm boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding.

b. hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Vanaf peil tot het hoogste punt.

c. (nok)hoogte van een gebouw

Vanaf peil tot het hoogste punt, ondergeschikte bouwdelen zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, zonnepanelen, torenspitsen en antennes niet meegerekend.

d. goothoogte van een gebouw

Vanaf peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak.

e. breedte van een gebouw

Van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen dan wel verspringen, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte.

f. diepte van een gebouw

buitenwerks tussen de voorgevel en de achtergevel, met dien verstande dat, indien een gevel niet evenwijdig loopt of verspringt, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste diepte.

g. oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks; bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.

h. vloeroppervlakte van een gebouw

binnenwerks; het totaal van alle horizontale oppervlaktes van alle ruimtes binnen dat gebouw met inbegrip van eventuele binnenwanden, maar met uitzondering van de onderbouw en van oppervlaktes waarboven geen vrije hoogte van tenminste 1,5 meter aanwezig is.

2. Uitzondering ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bebouwings- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

3. Anti-dubbeltelbepaling

Een grondoppervlakte dan wel grond, welke al een keer in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag niet opnieuw in beschouwing worden genomen als grondoppervlakte dan wel grond, waarover de bouwaanvraag zich mag uitstrekken.

4. Ondergrondse bouwwerken

De bepalingen van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

Artikel 3

Winkelgebied 1 en 2 (Wi 1 en Wi 2)

1. Doeleindenomschrijving

De voor winkelgebied 1 en 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. winkels
- b. horecavestigingen, categorie I, II, III en IV
- c. woningen met de bijbehorende bergingen;
- d. fietsenstallingen;
- e. voorzieningen ten dienste van het laden en lossen;
- f. centrale parkeergarage, voor zover deze gronden daarvoor mede op de kaart zijn aangewezen;
- g. tuin of erf, voor zover de betreffende gronden niet worden bebouwd.

2. Inrichtingsvoorschriften Winkelgebied 1

Ten aanzien van de inrichting van de in het eerste lid bedoelde gronden gelden de volgende nadere bepalingen, voorzover deze gronden zijn aangeduid met 'winkelgebied 1':

- a. In de verdiepingen zijn uitsluitend bovenwoningen toegestaan; op de begane grond mag geen woonruimte worden gesitueerd behoudens de entrees en bergingen behorende bij deze bovenwoningen.
- b. Horecavestigingen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond van de panden, waarvoor op de plankaart de aanduiding "horecavestigingen toegestaan" is aangebracht, met dien verstande, dat categorie IV uitsluitend is toegestaan, voorzover op de plankaart de aanduiding "café-restaurant of grandcafé toegestaan" is aangebracht;
- c. Per horecavestiging mag geen grotere vloeroppervlakte worden ingenomen dan 250 m²;

3. Inrichtingsvoorschriften Winkelgebied 2

Ten aanzien van de inrichting van de in het eerste lid bedoelde gronden gelden de volgende nadere bepalingen, voorzover deze gronden zijn aangeduid met 'Winkelgebied 2':

- a. Uitsluitend in de verdiepingen zijn woningen toegestaan; het is slechts toegestaan de entrees en bergingen, behorende bij deze bovenwoningen, op de begane grond te situeren.
- b. De panden Breestraat 48 en Breestraat 81, inclusief de achtergelegen bebouwing aan de Langebrug en Diefsteeg 2 en 4, mogen worden vervangen ten behoeve van nieuwbouw ter plaatse;
- c. In het plandeel gelegen ten westen van de Mandenmakerssteeg en ten oosten van de Stadsgehoorzaal en de Waalse kerk dienen ten minste 20 bovenwoningen gesitueerd te worden en gehandhaafd te blijven.
- d. In het plandeel ten oosten van de Mandenmakerssteeg dienen ten minste 4 bovenwoningen gesitueerd te worden gesitueerd en gehandhaafd te blijven.
- e. In het gedeelte van Winkelgebied 2, gelegen aan de Breestraat ten westen van de Vrouwensteeg, zijn op de verdiepingen uitsluitend bovenwoningen toegestaan, waarbij geldt dat het aantal bovenwoningen gesitueerd vanaf het niveau van de eerste verdieping tenminste 8 dient te bedragen.
- f. In het gedeelte van het Winkelgebied 2 gelegen ten westen van de Mandenmakerssteeg is maximaal één horecavestiging (categorie I, II en IV) toegestaan over een totale vloeroppervlakte van niet meer dan 250 m².
- g. In het gedeelte van het Winkelgebied 2 gelegen ten oosten van de Mandenmakerssteeg zijn twee horecavestigingen (categorie I, III en IV) toegestaan met een gezamenlijke totale vloeroppervlakte van maximaal 500 m².
- h. In het gedeelte van Winkelgebied 2, gelegen aan de zuidzijde van de Breestraat dienen ten minste 4 bovenwoningen te worden gesitueerd en gehandhaafd te blijven.
- i. Voor zover de voor Winkelgebied 2 aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor centrale parkeergarage, als bedoeld in artikel 11 van deze planvoorschriften, dient de winkelbebouwing boven een gedeelte van de ondergrondse parkeergarage opgericht te worden.
- j. Bij de inrichting van het gedeelte van Winkelgebied 2 bestaat de mogelijkheid ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart een semi-openbare, al dan niet overbouwde, voetgangerverbinding vanaf de Mandenmakerssteeg naar de cultuurtuin te realiseren, met een breedte van ten minste 2 m.
- k. In het gedeelte van Winkelgebied 2, dat gelegen is ten oosten van de Vrouwensteeg, zijn uitsluitend winkels in de vorm van detailhandelsvestigingen toegestaan.

1. Ten behoeve van de bevoorrading van detailhandelszaken gelegen ten oosten van de Mandenmakerssteeg mag een inpandige voorziening aan de Aalmarkt, ongeveer ter plaatse van de aanduiding "inpandig laden en lossen" op de plankaart, worden gesitueerd, dan wel aan de Breestraat binnen het gebied bestemd voor winkel- en voetgangersgebied 2, Wi/Vo2, zoals hierna is bepaald in artikel 4, lid 3, sub g van deze planvoorschriften. Hiernaast zijn binnen deze bestemming uitsluitend ondergrondse voorzieningen toegestaan.

4. **Bebouwingsvoorschriften**
 Voor bebouwing gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen zijn opgericht of dienen opgericht te worden in aaneengesloten bebouwing;
 - b. de voor-, achter- en zijgevels van de gebouwen dienen geplaatst te worden of blijven in de daarvoor op de plankaart aangegeven grenzen, welke worden gevormd door de bestemmingsgrenzen en de eventueel voor de zijgevel en achtergevel geplaatste speciale zijgevel- en achtergevelgrenzen;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder sub b. is het binnen winkelgebied 2 toegestaan panden en gebouwen samen te voegen, mits deze panden aan de voorgevel als afzonderlijke panden herkenbaar blijven en aan de voorzijde van een pand tenminste een gedeelte van de scheidingsmuur over een lengte van tenminste 4 m blijft gehandhaafd;
 - d. in het gedeelte van Winkelgebied 2, gelegen ten westen van de Mandenmakerssteeg en ten oosten van de Vrouwensteeg, dient ten behoeve van de bovenwoningen op de eerste en/of tweede verdieping aan de achterkant een ruimte over een diepte van tenminste 5 meter vanaf niveau van de eerste woonlaag vrij te blijven van bebouwing (lichtstraat);
 - e. in het gedeelte van Winkelgebied 2 gelegen ten westen van de Mandenmakerssteeg nader aangeduid met w/t op de plankaart dient onbebouwd te blijven, met dien verstande dat het slechts is toegestaan deze open ruimte te voorzien van een transparant of lichtdoorlatende kap of vergelijkbare dakconstructie en daarbij in te richten als wintertuin.

5. **Bouwhoogte/kappen**
 - a. De goothoogte van de gebouwen binnen deze bestemming winkelgebied mag, voor zover zij gesitueerd zijn aan de Breestraat niet minder dan 7 meter en niet meer dan 13 meter en voor het overige niet minder dan 5 meter en niet meer dan 12 meter bedragen, tenzij op de plankaart afwijkende goothoogte of (nok)hoogtematen staan aangegeven, welke maten in die gevallen van toepassing zijn.
 - b. De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, met in acht name van het bepaalde in artikel 22 van deze planvoorschriften.

6. **Vrijstelling woonruimte begane grond**
 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de inrichting van woonruimte op de begane grond,
 - a. voor zover dat plaatsvindt in achterhuizen of daarmee gelijk te stellen ruimtes en het winkelfront daarmee niet wordt onderbroken;
 - b. voorzover ten gevolge van de monumentale status van het pand geen monumentenvergunning kan worden verleend voor een inrichting als winkel of horecavestiging.

7. **Vrijstelling uitbreiding winkelruimte naar de eerste verdieping**
 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a voor de inrichting van winkelruimte op de eerste verdieping van een op de begane grond gevestigde winkel, voor zover het hoekpanden en panden met een vergelijkbare gunstige ligging binnen het winkelgebied betreft en deze winkelruimte voor tenminste 50 % een functie zal vervullen voor het winkelende publiek en voor het overige de woonfunctie van de verdieping(en) gewaarborgd blijft.

8. **Vrijstelling gedeeltelijke handhaving scheidingsmuur**
 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub c, voor wat betreft een gedeeltelijke handhaving van een gedeelte van de scheidingsmuur, als daarbij in de betreffende situatie het belang van het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast.

9. **Vrijstelling zakelijke dienstverlening**
 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub k voor het toelaten van met detailhandelsvestigingen vergelijkbare commerciële vestigingen, mits het aantal van dergelijke vestigingen beperkt blijft tot 3 en per vestiging geen grotere vloeroppervlakte wordt ingenomen dan 100 m².

10. Nadere eis in verband met beschermd stadsgezicht

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de voor de winkelgebieden Wi 1 en Wi 2 aangewezen gronden te ontwikkelen bebouwings- en inrichtingsplannen nadere eisen te stellen in het belang van de bescherming van het stadsgezicht met betrekking tot de aansluiting aan het bestaande stratenbeloop, de parcellering en vormgeving van de gebouwen en aansluiting op de bestaande omgeving.

Artikel 4

Winkel- en voetgangersgebied 1 en 2 (Wi/Vo 1 en Wi/Vo 2)

1. Doeleindenomschrijving

De voor winkel- en voetgangersgebied 1 en 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. winkels;
- b. horecavestigingen in categorie I, III en IV;
- c. bovenwoningen met de bijbehorende bergingen
- d. tuin of erf, voor zover de betreffende gronden niet worden bebouwd;
- e. voetgangersgebied;
- f. ondergrondse fietsenstalling;
- g. voorzieningen ten dienste van het laden en lossen.

2. Inrichtingsvoorschriften Wi/Vo 1

Ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden, voor zover deze worden aangeduid met Wi/Vo 1, gelden de volgende nadere bepalingen.

- a. Binnen dit winkelgebied wordt een openbare, niet overkapte voetgangerverbinding aangelegd tussen de Haarlemmerstraat en de Stille Rijn, ter plaatse van de panden Haarlemmerstraat 109 en Stille Rijn 8, conform de aanduiding op de plankaart.
- b. De breedte van deze verbinding genoemd onder a. mag niet minder dan 4 m en niet meer dan 5 meter bedragen.
- c. Het is toegestaan ongeveer halverwege de verbinding genoemd onder a. dwarsverbindingen voor voetgangers aan te leggen.
- d. Bij vervangende nieuwbouw voor het maken van de verbinding dient, aan weerszijden van de openbare voetgangersverbinding en eventuele dwarsverbindingen en langs de Haarlemmerstraat en de Stille Rijn, bebouwing aanwezig te zijn of te worden opgericht en gehandhaafd te blijven.
- e. De bestaande panden Haarlemmerstraat 107 tot en met 111 en Stille Rijn 8 behoeven in verband met deze herontwikkeling niet te worden gehandhaafd.
- f. Het aantal bovenwoningen in de verdiepingen dient minstens 12 te bedragen, waarvan er tenminste 4 langs hiervoor bedoelde voetgangersverbinding dienen te worden gesitueerd.
- g. Op de begane grond zijn – behoudens entrees en bergingen voor bovenwoningen in de verdiepingen – geen woonbestemmingen toegestaan.
- h. Uitsluitend horecavestiging(en) in de categorieën I en III zijn toegestaan, tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van in totaal 300 m².

3. Inrichtingsvoorschriften Wi/Vo 2

Ten aanzien van de inrichting van de in het eerste lid bedoelde gronden, voor zover deze worden aangeduid met Wi/Vo 2, gelden de volgende nadere bepalingen.

- a. Ten behoeve van de inrichting van een winkelerf dient een verbreding van de Mandenmakersteeg te worden gerealiseerd van niet minder dan 12 meter en niet meer dan 20 meter, ter plaatse van de panden Mandenmakerssteeg 8 en 10, en Breestraat 76 en 78-80 (gedeeltelijk).
- b. Het winkelerf is voorzien van een overbouwing aan de kant van de Breestraat, die de huidige rooilijnen van de Breestraat en de Mandenmakersteeg volgt en markeert.
- c. Aan de zuidoostkant van het winkelerf dient een gevelwand aanwezig te zijn en achter de Waag/Boterhal een aanbouw, waarbij geldt dat de voorgevels op het winkelerf georiënteerd dienen te zijn.
- d. Op de begane grond zijn – behoudens entrees voor bovenwoningen – geen woonbestemmingen toegestaan.
- e. Het aantal bovenwoningen in de verdiepingen dient minimaal 4 bovenwoningen te bedragen.
- f. Horecavestigingen mogen een vloeroppervlakte van in totaal maximaal 300 m² beslaan.
- g. Ten behoeve van de bevoorrading van de winkels mag een in pandige voorziening aan de Breestraat dan wel de Aalmarkt, zoals bedoeld in artikel 3, lid, sub 1, worden gesitueerd ongeveer ter plaatse van de aanduiding "in pandig laden- en lossen" op de plankaart. Hiernaast zijn binnen deze bestemming uitsluitend ondergrondse voorzieningen toegestaan.
- h. In het winkelgebied Wi/Vo 2, zijn uitsluitend winkels in de vorm van detailhandelsvestigingen toegestaan.

4. Bebouwingsvoorschriften Wi/Vo 1

- a. De goothoogte van de hoekbebouwing aan de Haarlemmerstraat en de Stille Rijn mag niet minder dan 8 meter en niet meer dan 11.50 meter bedragen.
- b. De goothoogte van de bebouwing langs de nieuw te maken openbare ruimte mag niet minder dan 5 meter en niet meer dan 10 meter bedragen.
- c. De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie.

5. Bebouwingsvoorschriften Wi/Vo 2

- a. De goothoogte van de in lid 3 sub b. genoemde overbouwing mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 12 meter. De totale hoogte van de overbouwing mag niet meer bedragen dan 15 meter, de totale diepte (vanaf de Breestraat rooilijn) niet meer dan 12 meter.
- b. De goothoogte van de overige bebouwing aan de Breestraat en aan het winkelerf mag niet minder dan 11 meter en niet meer dan 15 meter bedragen.
- c. De hoogte van de aanbouw van de Waag/Boterhal mag niet minder bedragen dan 5 meter en niet meer dan 7 meter, de diepte (vanaf de achtergevel van de Waag/Boterhal) niet meer dan 10 meter.
- d. Onder de gronden met de onderhavige bestemming zijn een fietsenstalling, winkels, bergingen en voorzieningen ten dienste van het laden en lossen in ondergrondse bouwlagen toegestaan.

6. Vrijstelling zakelijke dienstverlening

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid sub i voor het toelaten van met detailhandelsvestigingen vergelijkbare commerciële vestigingen, mits het aantal van dergelijke vestigingen beperkt blijft tot 2 en per vestiging geen grotere vloeroppervlakte wordt ingenomen dan 100 m².

7. Nadere eis in verband met beschermd stadsgezicht

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de bebouwings- en inrichtingsplannen te ontwikkelen voor de voor de winkel en voetgangersgebieden Wi/Vo 1 en Wi/Vo 2 aangewezen gronden nadere eisen te stellen in het belang van de bescherming van het stadsgezicht met betrekking tot de aansluiting aan het bestaande stratenbeloop, de parcellering en vormgeving van de gebouwen en aansluiting op de bestaande omgeving.

Artikel 5

Winkels en bijzondere doeleinden (Wi/BD)

1. Doeleindenomschrijving

De voor winkels en bijzondere doeleinden aan gewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. winkels;
- b. bijzondere doeleinden;
- c. horecavestigingen, categorie I, III en IV;
- d. woningen met de bijhorende bergingen;
- e. een laad- en losvoorziening;
- f. cultuurtuin;
- g. tuin of erf.

2. Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden gelden de nadere volgende bepalingen:

- a. Op de begane grond van de bebouwing van het perceel Aalmarkt 9 en in de eventuele ondergrondse bouwlagen of souterrains van deze bebouwing wordt/worden (een) winkelvestiging(en) gesitueerd, met een maximale vloeroppervlakte van 1000 m², waarvan maximaal 450 m² op de begane grond mag worden gerealiseerd; tevens is een bijpassende horecavestiging toegestaan.
- b. Binnen dit plandeel wordt een vloeroppervlakte van ten minste 1000 m² gereserveerd voor de uitbreiding van de Stadsgehoorzaal.
- c. Rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van restauratieve voorzieningen, kantoorruimte en kleedkamers voor de Stadsgehoorzaal en met de realisering van een tweede zaal voor de Stadsgehoorzaal op de verdiepingen van de bebouwing op te richten op het perceel Aalmarkt 9.
- d. Op de begane grond van de panden Aalmarkt 11 en Breestraat 66 zijn horecavestigingen toegestaan, alsmede culturele voorzieningen, zoals een galerie of expositieruimte, en winkelruimte.
- e. Uitsluitend bovenwoningen zijn toegestaan; hierbij dient tenminste het pand Aalmarkt 12 een bovenwoning te bevatten.
- f. Het perceel dat tevens met g/c op de plankaart is aangeduid, komt in aanmerking voor de inrichting van een gedeelte van de cultuurtuin, zoals bedoeld in artikel 15 van deze planvoorschriften, voor wat betreft de oppervlakte, die bovengronds onbebouwd blijft. Hierbij is het toegestaan dit gedeelte van de cultuurtuin in te richten bovenop een ondergrondse bouwlaag die dient als uitbreiding van de Stadsgehoorzaal.
- g. De ontsluiting van de cultuurtuin voor het publiek wordt gerealiseerd vanaf de Aalmarkt via het perceel Aalmarkt 9 of 12, ongeveer ter plaatse van de aanduidingen "openbare voetgangersverbinding" op de plankaart. Tevens wordt de bereikbaarheid van de cultuurtuin vanaf de Breestraat gerealiseerd, via het pand Breestraat 66, en zo mogelijk vanaf de Mandenmakerssteeg ter plaatse van de aanduidingen "semi-openbare voetgangersverbinding" op de plankaart.
- h. Aan de Aalmarkt wordt ruimte voor een inpandige laad- en losruimte ten dienste van de Stadsgehoorzaal gerealiseerd, ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart.

3. Bebouwingsvoorschriften

- a. De hoogte van bebouwing ter plaatse van het perceel Aalmarkt 9 inclusief de achterbebouwing aansluitend aan de Stadsgehoorzaal mag niet meer bedragen dan 17 m.
- b. De goothoogte van de panden Aalmarkt 5, 6, 11 en 12 mag niet minder dan 5 m en niet meer dan 11 m bedragen.
- c. De goothoogte van het pand Breestraat 66 mag langs de straatzijde niet minder dan 11 m en niet meer dan 13 m bedragen, terwijl de achterbebouwing langs het brede gedeelte van de cultuurtuin geen grotere goothoogte mag verkrijgen dan 8 m.
- d. De goothoogte van de bebouwing gesitueerd langs de Kapelstraat mag niet minder bedragen dan 11 m en niet meer dan 14 m.
- e. Rekening wordt gehouden met de inpassing van de huidige voorgevel van het pand Aalmarkt 9 (de Aalmarktschool) bij de ontwikkeling van een bouwplan op deze locatie.
- f. Bij de bebouwing op het perceel Aalmarkt 9 wordt een zichtrelatie vanaf de nieuwe brug, zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 b, naar de cultuurtuin gerealiseerd en in stand gehouden.

4. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van de bebouwing in aansluiting op de Stadsgehoorzaal, teneinde de zichtbaarheid van de achtergevel van de Waalse kerk vanuit de cultuurtuin te bevorderen;
- b. de aansluiting van deze bebouwing op de aangrenzende cultuurtuin door situering van publiekgerichte ruimtes langs de cultuurtuin en door er in te voorzien dat de cultuurtuin vanaf deze ruimtes zichtbaar en toegankelijk is.

5. **Nadere eis in verband met beschermd stadsgezicht**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de voor Winkels en Bijzondere doeleinden aangewezen gronden te ontwikkelen bebouwings- en inrichtingsplannen nadere eisen te stellen in het belang van de bescherming van het stadsgezicht met betrekking tot de aansluiting aan het bestaande stratenbeloop, de parcellering en vormgeving van de gebouwen en aansluiting op de bestaande omgeving.

6. **Vrijstelling woonruimte begane grond**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub e, voor de inrichting van woonruimte op de begane grond:

- a. voor zover dat plaatsvindt in achterhuizen of daarmee gelijk te stellen ruimtes en het winkelfront daarmee niet wordt onderbroken;
- b. voor zover ten gevolge van de monumentale status van het pand geen monumentenvergunning kan worden verleend voor een inrichting als winkel of horecavestiging.

Artikel 6

Centrumvoorzieningen (CV)

1. Doeleinden

De voor Centrumvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bebouwing ten dienste van culturele, sociaal-culturele, recreatieve en andere bijzondere voorzieningen gericht op de publieke dienstverlening;
- b. hotels;
- c. een sociëteit;
- d. winkels;
- e. bovenwoningen;
- f. horecavestigingen categorie I, III en IV;
- g. centrale parkeergarage, voor zover deze gronden daarvoor mede op de kaart zijn aangewezen;
- h. woondoeleinden;
- i. fietsenstallingen;
- j. voorzieningen ten dienste van het laden en lossen;
- k. tuin of erf.

2. Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de in het voorgaande lid genoemde functies en daarmee gepaard gaande inrichting van de gebouwen gelden de volgende nadere bepalingen.

- a. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van ten minste één hotel in de bestaande panden met een hotelfunctie aan de Boommarkt nrs. 19 tot en met 24, en Vrouwensteeg 11a of eventueel elders in dit plandeel. Een uitbreiding van het bestaande hotel op het aangrenzende voor Wo/CV en T/CV op de plankaart aangewezen gronden is hierbij toegestaan.
- b. Bij de ontwikkeling van het plandeel Centrumvoorzieningen wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd, voor zover deze gronden daarvoor mede op de kaart staan aangegeven.
- c. De binnen dit plandeel aanwezige studentensociëteit mag worden gehandhaafd, met dien verstande dat daarbij op de begane grond langs de Vrouwensteeg en langs de Breestraat tevens winkels of horecavoorzieningen zijn toegestaan.
- d. Binnen dit plandeel wordt een grondoppervlakte aangewezen voor de realisering van bebouwing ten dienste van sociaal-culturele voorzieningen voor het jongerenwerk met bijbehorende kantoorruimte inclusief een jongerencultuur- en ontmoetingscentrum, waarvan de publieksingang wordt georiënteerd op de Breestraat en met een inpandige laad- en losruimte toegankelijk vanaf de Boommarkt conform de aanduiding op de plankaart. Voor deze voorzieningen wordt een vloeroppervlakte van maximaal 2000 m² gereserveerd.
- e. Op de begane grond van de aanwezige en op te richten bebouwing langs de Breestraat zijn behalve ruimtes voor de binnen dit plandeel te realiseren voorzieningen en naast toegangspartijen ten dienste van bovenwoningen, uitsluitend winkels en vergelijkbare commerciële dienstverlening, één horecavesting en het publieksgedeelte van het postkantoor toegestaan.
- f. In de bestaande panden Boommarkt 19 tot en met 24 en Vrouwensteeg 11a zijn naast de hotelfunctie op de begane grond uitsluitend winkels, vergelijkbare commerciële dienstverlening en een horecavestiging categorie III toegestaan en in de verdiepingen uitsluitend bovenwoningen.
- g. Er wordt voorzien in een geïntegreerde oplossing voor de realisering van stallingruimte voor fietsers t.b.v. bezoekers en andere gebruikers binnen dit plandeel in de bouwlaag onder de begane grond en/of op de begane grond, waarbij aan de straatzijden alleen de toegangspartijen naar de fietsenstalling zichtbaar mogen zijn.
- h. Voor zover binnen de bestemming Centrumvoorzieningen tevens een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd, is hierop het bepaalde in artikel 11 van deze planvoorschriften van toepassing.
- i. Voor zover de voor Centrumvoorzieningen aangewezen gronden tevens zijn aangewezen voor Woondoeleinden, (Wo/CV op de plankaart) is hierop artikel 7 (bestemming woondoeleinden) van deze planvoorschriften tevens van toepassing.
- j. Voorzover de voor Centrumvoorziening aangewezen gronden tevens zijn aangewezen voor tuin (T/CV op de plankaart) is hierop artikel 16 (bestemming tuin) tevens van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

Voor bebouwing gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen.

- a. De gebouwen worden opgericht of dienen opgericht te worden in aaneengesloten bebouwing.

- b. De voor-, achter- en zijgevels van de gebouwen dienen geplaatst te worden of te blijven in de daarvoor op de plankaart aangegeven grenzen, welke worden gevormd door de bestemmingsgrenzen en de eventueel voor de zijgevels en achtergevels binnen de bebouwingsvlakken geplaatste speciale zijgevel- en achtergevelgrenzen.

4. Bouwhoogte/kappen

- a. De (nok)hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart aangebrachte maten aangeven.
- b. Voor zover op de kaart geen maten staan aangegeven mag de goothoogte van de bebouwing niet minder bedragen dan 8 m en niet meer dan 12 m.
- c. Voor zover op de kaart de gronden nader zijn aangeduid met T/CV mag de goothoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan 8 m, indien op deze gronden de in lid 2, sub a bedoelde uitbreiding van het hotel wordt gerealiseerd.
- d. De bestaande panden Boommarkt 19 tot en met 24 en Vrouwensteeg 11a mogen uitsluitend afgedekt zijn met een kap, terwijl de overige gebouwen mogen afgedekt worden of zijn met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, zoals bedoeld in artikel 22 van deze planvoorschriften.

5. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 sub c om binnen een afstand van 5 m uit het nader met Wo/CV aangeduide bebouwingsvlak een afwijkende goothoogte toe te staan ten behoeve van de uitbreiding van het hotel tot maximaal 12 m, mits deze uitbreiding geen verstoring van het beschermde stadsgezicht tot gevolg heeft.

6. Nadere eis in verband met beschermd stadsgezicht

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de voor Centrumvoorzieningen aangewezen gronden te ontwikkelen bebouwings- en inrichtingsplannen nadere eisen te stellen in het belang van de bescherming van het stadsgezicht met betrekking tot de aansluiting aan het bestaande stratenbeloop, de parcellering en vormgeving van de gebouwen en aansluiting op de bestaande omgeving.

Artikel 7

Woondoeleinden (Wo)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Woondoeleinden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. centrale parkeergarage, voor zover deze gronden daarvoor mede op kaart zijn aangewezen;
- c. centrumvoorzieningen, voor zover deze gronden daarvoor mede op de kaart zijn aangewezen;
- d. bijbehorende bergingen;
- e. tuin of erf voor zover zij niet worden bebouwd.

2. Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de in het voorgaande lid bedoelde bebouwing geldt het volgende.

- a. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits de woonfunctie van het perceel niet wordt aangetast, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden ingericht ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en de betreffende activiteiten voor wat betreft de veroorzaakte milieu- en verkeersbelasting binnen een afstand van 10 meter tot woningen aanvaardbaar zijn te achten; het is onder deze randvoorwaarden tevens toegestaan een aan huis gebonden winkelruimte in te richten op de begane grond van een woonhuis, mits het oorspronkelijke karakter van de voorgevel behouden blijft.
- b. Voor zover deze gronden tevens zijn bestemd voor Centrale parkeergarage is voor dat gedeelte artikel 11 van deze planvoorschriften mede van toepassing.
- c. Op de voor Woondoeleinden aangewezen locatie aan de Boommarkt gelegen tussen de voor Centrumvoorzieningen aangewezen locaties mag het aantal te realiseren woningen niet minder dan 15 en niet meer dan 30 bedragen.
- d. Voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor centrumvoorzieningen (Wo/CV op de plankaart) is tevens het bepaalde in artikel 6 van deze planvoorschriften van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

- a. De gebouwen worden opgericht of dienen opgericht te blijven in aaneengesloten bebouwing.
- b. De voor-, achter- en zijgevels van de gebouwen dienen geplaatst te worden of te blijven in de daarvoor op de plankaart aangegeven grenzen, welke worden gevormd door de bestemmingsgrenzen en de eventueel voor de zijgevels en achtergevels binnen de bebouwingsvlakken geplaatste speciale zijgevel- en achtergevelgrenzen.

4. Bouwhoogte/kappen

- a. De goothoogte van de gebouwen mag niet minder dan 6 meter en niet meer dan 11,50 meter bedragen, tenzij op de plantekening afwijkende maximale goothoogte of nokhoogtematen staan aangegeven, welke maten in die gevallen van toepassing zijn.
- b. De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, met in acht name van het bepaalde in artikel 22 van deze planvoorschriften.

5. Nadere eis in verband met beschermd stadsgezicht

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de voor woondoeleinden aangewezen gronden te ontwikkelen bebouwings- en inrichtingsplannen nadere eisen te stellen in het belang van de bescherming van het stadsgezicht met betrekking tot de aansluiting aan het bestaande stratenbeloop, de parcellering en vormgeving van de gebouwen en aansluiting op de bestaande omgeving.

Artikel 8

Gemengde bebouwing 1 (GB 1)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Gemengde bebouwing 1 zijn bestemd voor:

- a. woningen en bovenwoningen;
- b. winkels;
- c. kantoren en praktijkruimten;
- d. galeries en ateliers;
- e. ruimten voor culturele, sociaal-culturele en educatieve doeleinden;
- f. horecavestigingen in de categorieën I en III;
- g. dienstverlenende en/of verzorgende bedrijven;
- h. tuin of erf.

2. Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van de in lid 1 bedoelde functies gelden nog de volgende nadere richtlijnen.

- a. Op de verdiepingen zijn uitsluitend woningen toegestaan.
- b. Door de in lid 1, sub b t/m g bedoelde functies mag per vestiging geen grotere vloeroppervlakte dan 150 m² worden ingenomen; deze vestigingen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- c. horecavestigingen zijn uitsluitend toegestaan in de panden, waarvoor op de plantekening, de aanduiding "horecavestigingen toegestaan" is aangebracht.

3. Bebouwingsvoorschriften

Ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde bebouwing geldt het volgende.

- a. De gebouwen dienen opgericht te zijn of te worden in aaneengesloten bebouwing.
- b. De voor-, achter- en zijgevels van de gebouwen dienen geplaatst te worden of blijven in de daarvoor op de plankaart aangegeven grenzen, welke worden gevormd door de bestemmingsgrenzen en de eventueel voor de zijgevels en achtergevels geplaatste speciale zijgevel- en achtergevelgrenzen.

4. Bouwhoogte/kappen

- a. De goothoogte van de gebouwen mag niet minder dan 6 meter en niet meer dan 11,50 meter bedragen, tenzij op de plantekening afwijkende goothoogte of hoogtematen staan aangegeven, welke maten in die gevallen van toepassing zijn.
- b. De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, met in achtneming van het bepaalde in artikel 22 van deze planvoorschriften.

5. Vrijstelling ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid door toe te staan dat een winkel, galerie, atelier, culturele, sociaal-culturele of educatieve voorziening, dienstverlenend en/of verzorgend bedrijf wordt gecombineerd met een ambachtelijk bedrijf, mits deze bedrijvigheid voor wat betreft de milieubelasting binnen een afstand van 10 meter tot woningen aanvaardbaar is, weinig gemotoriseerd verkeer aantrekt en het bepaalde in lid 2. sub b. ten aanzien van de maximaal toegestane vloeroppervlakte en de situering op de begane grond van de betreffende vestiging onverminderd in acht wordt genomen.

Artikel 9

Gemengde bebouwing 2 (GB 2)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Gemengde bebouwing 2 zijn bestemd voor:

- a. woningen en bovenwoningen;
- b. winkels;
- c. galeries en ateliers;
- d. horecavestigingen in de categorieën I, III en IV;
- e. tuin of erf.

2. Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van de in lid 1 bedoelde functies gelden de volgende bepalingen.

- a. Op de verdiepingen zijn uitsluitend woningen toegestaan, tenzij hierna uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. De in lid 1, sub b t/m d bedoelde functies slechts zijn toegestaan op de begane grond.
- c. Horecavestigingen zijn uitsluitend toegestaan in de panden, waarvoor op de plankaart de aanduiding "horecavestiging toegestaan" is aangebracht. Deze horecavestigingen mogen slechts bestaan uit de categorieën I en III, tenzij de specifieke aanduiding op de plankaart is aangebracht waarbij naast de categorieën I en III tevens categorie IV is toegestaan.
- d. Door de in lid 1, sub b. t/m d. bedoelde functies mag per vestiging geen grotere vloeroppervlakte dan 150 m² worden ingenomen.

3. Bebouwingsvoorschriften

Ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde bebouwing geldt het volgende.

- a. De gebouwen worden opgericht of dienen opgericht te blijven in aaneengesloten bebouwing.
- b. De voor-, achter- en zijgevels van de gebouwen dienen geplaatst te worden of blijven in de daarvoor op de plankaart aangegeven grenzen, welke worden gevormd door de bestemmingsgrenzen en de eventueel voor de zijgevels en achtergevels geplaatste speciale zijgevel- en achtergevelgrenzen.

4. Bouwhoogte/kappen

- a. De goothoogte van de gebouwen binnen deze gemengde bestemming mag langs de in het plangebied aanwezige stegen en de Langebrug niet minder dan 5 meter en niet meer dan 10 meter en voor het overige niet minder dan 6 meter en niet meer dan 11,50 meter bedragen, tenzij op de plankaart afwijkende goothoogte of hoogtematen staan aangegeven, welke maten in die gevallen van toepassing zijn.
- b. De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, met in acht name van het bepaalde in artikel 22 van deze planvoorschriften.

5. Vrijstelling ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid door toe te staan, dat een winkel/showroom, galerie, atelier wordt gecombineerd met een ambachtelijk bedrijf, mits deze bedrijvigheid voor wat betreft de milieubelasting binnen een afstand van 10 meter tot woningen aanvaardbaar is, weinig gemotoriseerd verkeer aantrekt en deze bedrijfsactiviteiten uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond van een dergelijk pand.

Artikel 10

Bijzondere doeleinden (BD)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Bijzondere doeleinden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten dienste van culturele, educatieve, recreatieve, sociale of godsdienstige doeleinden dan wel ten behoeve van de openbare dienst zoals scholen, kerken, een studentensociëteit, de Stadsgeschiedenis, het Stadhuis en de bijbehorende dienstwoningen;
- b. horeca-inrichtingen in de categorieën I, III en IV
- c. voorzieningen ten dienste van het laden en lossen;
- d. tuin met daarin passende andere bouwwerken, bergingen en fietsenstallingen.

2. Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de inrichting van de in het eerste lid bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen.

- a. Binnen deze bestemming is maximaal 1 studentensociëteit toegestaan, waarvan de vestiging slechts mag zijn gesitueerd op het op de plankaart als zodanig aangegeven perceel.
- b. Per instelling zijn maximaal 2 dienstwoningen toegestaan.
- c. Horecavoorzieningen zijn uitsluitend ter ondersteuning van de in lid 1 bedoelde bijzondere voorzieningen toegestaan.
- d. In afwijking van het bepaalde sub c is de vestiging van een zelfstandige horeca-inrichting toegestaan in het stadhuis en de Waag.

3. Bebouwingsvoorschriften

Bij de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen.

- a. Voor Bijzondere doeleinden bestemde gronden mogen tot het maximaal op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Voor zover geen bebouwingspercentage staat aangegeven mogen deze gronden voor 100% worden bebouwd.
- b. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de daarvoor op de plankaart vermelde minimum- en maximummaten.
- c. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen, zoals deze op de plankaart per locatie staan aangegeven, worden opgericht. De gebouwen dienen daarbij geplaatst te worden of zijn in de op de plantekening aangegeven voorgevellijnen.
- d. De hoogte van bijgebouwen, zoals bergingen en fietsenstallingen, mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- e. Bebouwing van tuinen met aanbouwen en bijgebouwen is toegestaan tot een maximum percentage van 25% van het bij het hoofdgebouw behorende oppervlak buiten de bebouwingsgrenzen, met dien verstande dat het maximale oppervlak, dat door aan- en/of bijgebouwen buiten de bebouwingsgrenzen wordt ingenomen, niet meer dan 50 m² bedraagt.
- f. Aanbouwen en bijgebouwen mogen alleen achter de voorgevellijnen worden geplaatst.
- g. De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie, met in acht name van het bepaalde in artikel 22 van deze planvoorschriften.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen, bouwwerken, alsmede de inrichting van de onbebouwde gronden, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.

Artikel 11

Centrale parkeergarage (P)

1. Doeleindenomschrijving

De voor Centrale parkeergarage aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebouwde stallinggelegenheid voor auto's in de vorm van een ondergrondse parkeergarage;
- b. fietsenstallingen;
- c. Winkelgebied 2 (Wi 2), Centrumvoorzieningen, Woondoeleinden, Verblijfsgebied, Tuin en Tuin en erf met bebouwing, voor zover deze gronden tevens als zodanig zijn aangewezen.

2. Inrichtingsvoorschriften

Voor de inrichting van de gronden met de bestemming Centrale parkeergarage gelden de volgende nadere bepalingen.

- a. De parkeergarage verkrijgt een capaciteit voor niet minder dan 325 en niet meer dan 375 auto's.
- b. Binnen de parkeergarage wordt zo mogelijk voorzien in de realisering van ondergrondse fietsenstalling(en).
- c. De parkeergarage voor autoverkeer wordt ontsloten vanaf de Boommarkt.
- d. De parkeergarage krijgt een zodanige in- en uitgang, dat zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het autoluwe karakter van de omgeving. Deze in- en uitgang is uitsluitend toegestaan in de gevel van de bebouwing aan de Boommarkt, middels een zo klein mogelijke opening in de bebouwing.
- e. Hellingbanen worden binnen de bebouwing opgenomen vanaf het begane grondniveau naar de lagergelegen bouwlagen, terwijl de entree op straatniveau dient te worden ontworpen.
- f. Ter plaatse, waar de bestemming Centrale parkeergarage samenvalt met de bestemmingen Winkelgebied 2 (Wi 2), Centrumvoorzieningen, Woondoeleinden, Verblijfsgebied, Tuin, en Tuin en erf met bebouwing is het bepaalde in respectievelijk artikelen 3, 6, 7, 12, 16 en 17 van deze planvoorschriften tevens van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

Voor de realisering van de ondergrondse parkeergarage gelden de volgende nadere bepalingen.

- a. Voor zover de centrale parkeergarage binnen de bestemmingen Verblijfsgebied wordt gerealiseerd, mag de bebouwing ten dienste van de garage niet boven het straatniveau uitkomen.
- b. Voor zover de centrale parkeergarage samenvalt met de overige in lid 1, sub c genoemde bestemmingen, mag de garage maximaal 0,60 m boven het peil uitkomen, mits dat vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar is.

Artikel 12

Verblijfsgebied (Vbl)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Verblijfsgebied zijn bestemd voor :

- a. straten en pleinen, met overwegend een functie voor het fiets- en voetgangersverkeer en met slechts een functie voor het gemotoriseerd verkeer van en naar de langs de desbetreffende voor verblijfsgebied aangewezen weggedeelte gesitueerde bebouwing en/of open terreinen;
- b. openbaarvervoertracés inclusief een traject ten dienste van een lightrailverbinding;
- c. recreatieve wandelgebieden, zomede voor speel- en groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. stallingruimte voor fietsen
- f. een onderdeel van de ondergrondse centrale parkeergarage;
- g. bruggen;
- h. leidingstroken;
- i. parkeerplaatsen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. in de bestemming passende andere bouwwerken, als kunstwerken en straatmeubilair;
- b. voorzieningen ten dienste van het openbaar vervoer, waaronder (halte)-voorzieningen voor een lightrail;
- c. een gedeelte van de ondergrondse parkeergarage, voor zover de voor verblijfsgebied aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor Centrale parkeergarage overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van deze planvoorschriften;
- d. ondergrondse fietsstalling(en);
- e. ondergrondse transportsystemen.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een veilige verkeersgeleiding, alsmede in het belang van de bescherming van het stadsgezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de in lid 1 bedoelde gronden, voor zover het betreft de indeling van speel- en groenvoorzieningen, leidingstroken en parkeerplaatsen, alsmede ten aanzien van de bouw van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en gebouwen.

4. Vrijstelling terrassen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van de aanleg van een terras bij de in de artikelen 3, 4, 5, 6, 8, 9 en 10 toegestane horecavestigingen, voor zover het voetgangersverkeer niet wordt gehinderd en mits voldoende rekening gehouden wordt met andere belanghebbenden en geen verstoring van het beschermde stadsgezicht wordt veroorzaakt..

5. Vrijstelling voorzieningen ten behoeve van bovenwoningen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het oprichten van gebouwde voorzieningen van geringe omvang in verband met de bereikbaarheid van bovenwoningen, zoals entreepartijen en luchtbruggen, mits het verkeer binnen het verblijfsgebied hier niet door wordt belemmerd en geen verstoring van het beschermde Stadsgezicht wordt veroorzaakt.

6. Vrijstelling ondergronds bouwen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen in lid 2 ten behoeve van het realiseren van ondergrondse uitbreiding van het pand Boommarkt 1 met de bestemming bijzondere doeleinden, ter plaatse van de aan de westkant van dit gebouw gelegen voor Verblijfsgebied aangewezen gronden over een grondoppervlakte van maximaal 200 m².

7. Bomen

De binnen de bestemming Verblijfsgebied als zodanig op de plantekening aangegeven waardevolle bomen en/of boomgroepen dan wel bomenrijen dienen geplant te zijn of worden en gehandhaafd te

blijven, tenzij op basis van het bepaalde in artikel 24 van deze planvoorschriften een aanlegvergunning voor het verwijderen daarvan is verstrekt.

Artikel 13

Voetgangersgebied en fietsroutes (Vof)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor Voetgangersgebied en fietsroutes zijn bestemd voor:

- a. stegen, pleinen en straten ingericht voor voetgangers;
- b. fietsroutes;
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. (ondergrondse) stallingruimte voor fietsen;
- e. water;
- f. leidingstroken;
- g. bruggen ten behoeve van voetgangers en fietsers.

2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. in de bestemming passende andere bouwwerken, als kunstwerken en straatmeubilair;
- b. een ondergrondse fietsenstalling met bijbehorende openbare sanitaire voorzieningen en een bovengrondse entreepartij, voor zover de desbetreffende gronden tevens zijn bestemd voor centrale fietsenstalling, als bedoeld in artikel 20 van deze planvoorschriften;
- c. ondergrondse transportsystemen;
- d. bruggen.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een veilige verkeersgeleiding, alsmede in het belang van de bescherming van het stadsgezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de in lid 1 bedoelde gronden, voor zover het betreft de indeling van groenvoorzieningen, leidingstroken, alsmede ten aanzien van de bouw van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en gebouwen.

4. Vrijstelling terrassen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van de aanleg van een terras bij de in de artikelen 3, 4, 5, 6, 8, 9 en 10 toegestane horecavestigingen, voor zover het voetgangersverkeer niet wordt gehinderd en mits voldoende rekening gehouden wordt met andere belanghebbenden en geen verstoring van het beschermd stadsgezicht optreedt..

5. Vrijstelling voorzieningen ten behoeve van bovenwoningen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het oprichten van gebouwde voorzieningen van geringe aanvang in verband met de bereikbaarheid van bovenwoningen, zoals entreepartijen en luchtbruggen, mits het verkeer binnen het voetgangersgebied hier niet door wordt belemmerd en geen verstoring van het beschermd stadsgezicht optreedt.

6. Bomen

De binnen de bestemming Voetgangersgebied als zodanig op de plankaart aangegeven waardevolle bomen en/of boomgroepen dan wel bomenrijen dienen geplant te zijn of worden en gehandhaafd te blijven, tenzij op basis van het bepaalde in artikel 24 van deze planvoorschriften een aanlegvergunning voor het verwijderen daarvan is verstrekt.

Artikel 14**Verkeersdoeleinden (Vkd)****1. Doeleindenomschrijving**

De gronden aangewezen voor Verkeersdoeleinden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, plein;
- b. openbaar vervoertracés inclusief een traject ten dienste van een Light Rail verbinding
- c. fietsstroken en -paden, trottoirs;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. stallingruimte voor fietsen;
- g. bruggen;
- h. leidingstroken;
- i. parkeerplaatsen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. in de bestemming passende andere bouwwerken, als kunstwerken en straatmeubilair;
- b. voorzieningen ten dienste van het openbaar vervoer, waaronder voorzieningen voor een lightrail;
- c. ondergrondse transportleidingen;
- d. bruggen.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een veilige verkeersgeleiding, alsmede in het belang van de bescherming van het stadsgezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de in lid 1 bedoelde gronden, voor zover het betreft de indeling van groenvoorzieningen, trottoirs, fietsstroken en -paden, leidingstroken en parkeerplaatsen, alsmede ten aanzien van de bouw van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en gebouwen.

4. Vrijstelling terrassen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van de aanleg van een terras bij de in de artikelen 3, 4, 5, 6, 8, 9 en 10 toegestane horecavestigingen, voor zover het voetgangersverkeer niet wordt gehinderd en mits voldoende rekening gehouden wordt met andere belanghebbenden en geen verstoring van het beschermd stadsgezicht optreedt.

Artikel 15

Groenvoorziening en cultuurtuin (G/C)

1. **Doeleindenomschrijving**
De gronden aangewezen voor Groenvoorziening en cultuurtuin zijn bestemd voor een groenplek ten dienste van de instandhouding van een monumentale boom en de inrichting van een cultuurtuin.

2. **Inrichting en bebouwingsvoorschriften**
Ten aanzien van de inrichting van de in het eerste lid bedoelde gronden en de daarop toelaatbare bouwwerken gelden de volgende nadere bepalingen.
 - a. De in het eerste lid bedoelde gronden dienen een overwegend groene inrichting te verkrijgen.
 - b. Ten behoeve van de inrichting van de cultuurtuin, alsmede de aanleg van voetpaden en terrassen, is het aanbrengen van passende verharding toegestaan.
 - c. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen in de bestemming passende andere bouwwerken worden opgericht, zoals kunstwerken en zitmeubilair.

3. **Boom**
De op de kaart aangegeven monumentale boom dient gehandhaafd te blijven, tenzij op basis van artikel 24, lid 3, sub a.1 een aanlegvergunning is verstrekt tot verwijdering van de boom vanwege ernstig gevaar of ziekte.

4. **Vrijstelling ondergrondse bebouwing**
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het realiseren van ondergrondse bebouwing ten dienste van de bestemming Winkels en bijzondere doeleinden (Wi/BD), zoals bedoeld in artikel 5 van deze planvoorschriften, indien de ontwikkeling van een bouwplan daar aanleiding toe geeft, mits dat niet ten koste gaat van de groene inrichting van de tuin en deze bebouwing niet schadelijk is voor de in lid 3 genoemde monumentale boom.

5. **Nadere eisen**
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de inrichting van de cultuurtuin in relatie tot in de aangrenzende bebouwing langs de tuin te situeren publiek gerichte functies, zoals bedoeld in artikel 5, lid 4 sub b.

Artikel 16

Tuin

1. Doeleindenomschrijving

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin en toegangspaden;
- b. een onderdeel van de ondergrondse parkeergarage, voor zover deze gronden daarvoor mede op de kaart zijn aangewezen;
- c. centrumvoorzieningen, voorzover deze gronden op de kaart mede daarvoor zijn aangewezen.
- d. in de bestemming passende andere bouwwerken, zoals een pergola.

2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend:

- a. in de bestemming passende andere bouwwerken als een pergola en een tuinmuur worden gebouwd, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,50 meter;
- b. een onderdeel van de ondergrondse parkeergarage, voor zover deze gronden daarvoor mede zijn bestemd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van deze planvoorschriften;
- c. bebouwing ten dienste van centrumvoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 6 van de planvoorschriften op het bebouwingsvlak aangeduid met T/CV, voorzover op het met Wo/C aangegeven bebouwingsvlak, eveneens bebouwing ten dienste van centrumvoorzieningen wordt opgericht en mits de hiervoor in artikel 6 van toepassing (bebouwings)bepalingen in acht worden genomen.

3. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van:

- a. de bouw van een huishoudelijke berging met een grondoppervlakte van ten hoogste 12 m² mits de goothoogte van het betreffende gebouwtje niet meer bedraagt dan 3 meter en de totaal door de in dit artikel bedoelde bebouwing in te nemen grondoppervlakte niet meer dan 30% van de/het bij ieder gebouw behorende tuin of erf wordt bebouwd en tevens geen grotere grondoppervlakte dan 25 m² van de tuin wordt of is bebouwd;
- b. de bouw van een dierenverblijf met een grondoppervlakte van ten hoogste 10 m² mits de goothoogte van het betreffende gebouwtje niet meer bedraagt dan 3 meter en de totaal door de in dit artikel bedoelde bebouwing in te nemen grondoppervlakte niet meer dan 30% van de/het bij ieder gebouw behorende tuin of erf wordt bebouwd en tevens geen grotere grondoppervlakte dan 25 m² van de tuin wordt of is bebouwd;
- c. de bouw van aan- en uitbouwen ten dienste van de aangrenzende hoofdbebouwing, mits:
 - deze geheel aansluit en één geheel vormt met het voorliggende gebouw en de goothoogte van de aan- of uitbouw de hoogte van de begane grond van dit gebouw niet overschrijdt;
 - de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrens van het voorliggende gebouw niet meer dan 2,5 meter wordt overschreden;
 - de totaal door de in dit artikel bedoelde bebouwing in te nemen grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de/het bij het gebouw behorende achtertuin of erf en tevens geen grotere grondoppervlakte dan 25 m² van de tuin wordt of is bebouwd;
- d. de bouw van aan- of uitbouwen met een diepte van meer dan 2,5 meter mits:
 - de diepte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan 4 meter;
 - de breedte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de achtergevel van het betreffende huis;
 - de tuin voor niet meer dan 30% wordt bebouwd en tevens geen grotere grondoppervlak dan 25 m² van de tuin wordt of is bebouwd;

mits deze bebouwing niet wordt gesitueerd op zij- of achterpaden.

4. Historische achterhuizen

Ten behoeve van het behoud en de instandhouding van historische achterhuizen bij monumentale of beeldbepalende panden geldt dat deze zijn toegestaan binnen de bestemming tuin. Het is toegestaan deze achterhuizen te restaureren en zonodig in verband daarmee te herbouwen ook als daarbij afgeweken moet worden van de in lid 3 genoemde maximale maten.

5. **Bomen**

De binnen de bestemming tuin als zodanig op de tekening aangegeven waardevolle bomen en/of boomgroepen en/of bomenrijen dienen gehandhaafd te blijven, tenzij op basis van artikel 24 van deze planvoorschriften een aanlegvergunning tot verwijdering daarvan is verstrekt.

6. **Bijzondere gebruiksbepaling**

Het is niet toegestaan op de in dit artikel bedoelde voor tuin bestemde gronden parkeer- en stallinggelegenheid voor auto's in te richten en/of deze gronden toegankelijk te maken voor auto's. Evenmin is het toegestaan op deze gronden een terras ten behoeve van een horecagelegenheid in te richten.

7. **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de in lid 2 bedoelde andere bouwwerken en in lid 3 bedoelde gebouwtjes, indien ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige aanvaardbare indeling dan wel in het belang van het beschermd stadsgezicht noodzakelijk is.

Artikel 17

Tuin of erf bebouwd

1. Doeleindenomschrijving

De op de plantekening als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bijgebouwen, daktuinen en -terrassen;
- c. een onderdeel van de ondergrondse parkeergarage, voor zover deze gronden daarvoor mede op de kaart zijn aangegeven;
- d. toegangspaden naar de woningen en andere gebouwen, waartoe de tuinen behoren.

2. Bebouwingsvoorschriften, andere bouwwerken

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen in een tuin passende andere bouwwerken, als een pergola en een tuinmuur, worden gebouwd, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,50 meter.

3. Bijgebouwen

Op de voor Tuin of erf bebouwd aangewezen gronden is tevens de oprichting van bijgebouwen, bergingen, plantenkasjes, dierenhokken en aan- of uitbouwen met al dan niet verhoogde tuinen daarop toegestaan mits:

- a. de goothoogte van een in dit lid bedoeld gebouwtje, dat als aanbouw wordt uitgevoerd, de hoogte van de begane grond bouwlaag in aansluiting, waarop hij wordt opgericht, niet overschrijdt;
- b. de goothoogte van andere gebouwtjes dan aanbouwen niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. het desbetreffende bijgebouw aan- of uitbouw ten dienste staat van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. aan en uitbouwen een zodanige dakafdekking verkrijgen, dat zij geschikt zijn en blijven voor de inrichting daktuinen en terrassen ten dienste van bovenwoningen;
- e. een onderdeel van de ondergrondse parkeergarage, voor zover deze gronden daarvoor mede zijn bestemd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van deze planvoorschriften.

4. Bebouwingspercentage

De voor Tuin of erf bebouwd aangewezen gronden mogen voor 100% worden bebouwd.

5. Historische achterhuizen

Ten behoeve van het behoud en de instandhouding van historische achterhuizen bij monumentale of beeldbepalende panden geldt, dat deze zijn toegestaan binnen de bestemming tuin. Het is toegestaan deze achterhuizen te restaureren en zonodig in verband daarmee te herbouwen ook als daarbij afgeweken moet worden van de in lid 3 genoemde maximale maten.

6. Bijzondere gebruiksbepaling

Het is niet toegestaan op de in dit artikel bedoelde gronden, voor zover deze niet tevens zijn bestemd voor Centrale parkeergarage, parkeer en/of stallinggelegenheid voor auto's in te richten en/of deze gronden toegankelijk te maken voor auto's, tenzij deze gronden tevens nader zijn aangeduid met de letter P, wat betekent parkeren toegestaan, waarbij in en/of bovenop de erfbebouwing parkeer- en stallinggelegenheid voor auto's is toegestaan.

Evenmin is het toegestaan op deze gronden een terras ten behoeve van een horecagelegenheid in te richten.

7. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de dakafdekking en hoogte van de in lid 3 bedoelde bebouwing, in het belang van de lichttoetreding van de aangrenzende en/of nabij gelegen hoofdbebouwing en met het oog op de mogelijkheid van de inrichting van daktuinen of terrassen ten behoeve van de aangrenzende en/of nabij gelegen bovenwoningen.

Artikel 18

Water

1. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor water zijn primair bestemd voor grachten, rivieren en andere openbare watergangen, en secundair tevens voor leidingstroken.

2. Bebouwingsvoorschriften

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming worden opgericht, zoals bruggen, vlonders en (aanleg)steigers, zoals ten behoeve van halteplaatsen voor rondvaartboten en watertaxi's en de bereikbaarheid van langs de waterkant gelegen kelders. Ten behoeve van de hiervoor genoemde bouwactiviteiten is voorts eveneens een vergunning vereist van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3. Nadere eisen (algemeen)

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, indien zulks in het belang van een goede ruimtelijke indeling en in het belang van de bescherming van het stadsgezicht noodzakelijk is.

4. Nadere eis bruggen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten dienste van de goede bevaarbaarheid van de waterlopen in het plangebied nadere eisen stellen ten aanzien van de beweegbaarheid van bruggen en de doorvaarthoogte van bruggen.

5. Bijzondere bepalingen

Het aanleggen van woonboten, bedrijfsvaartuigen, inclusief terrasboten is alleen toegestaan, voor zover dat middels een aanduiding op de plantekening is aangegeven.

6. Vrijstelling terrasboten

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 ten behoeve van het afmeren van een terrasboot, voorzover er in de bebouwing langs het water een horecabedrijf is gevestigd en hierdoor geen verstoring van het stadsgezicht optreedt.

Artikel 19

Water/voetgangers- en verblijfsgebied (B)

1. Doeleindenomschrijving

De voor Water/voetgangers- en verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. primair voor Water als bedoeld in artikel 18 van deze planvoorschriften;
- b. secundair voor Verblijfsgebied als bedoeld in artikel 12 van deze planvoorschriften;
- c. secundair voor Voetgangersgebied en fietsroutes, als bedoeld in artikel 13 van deze planvoorschriften.

2. Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de inrichting van de gronden bestemd voor Water/voetgangers- en verblijfsgebied geldt, dat de volgende brugverbindingen zijn toegestaan:

- a. een verbinding met de functie als verblijfsgebied over de Rijn tussen het zuidelijk en noordelijk gedeelte van de Vrouwensteeg;
- b. een verbinding voor voetgangers en fietsers over de Rijn tussen de Aalmarkt en de Stille Rijn in het verlengde van de volgens artikel 4, lid 2 sub a, van deze planvoorschriften tot stand te brengen nieuwe voetgangersverbinding tussen de Haarlemmerstraat en de Stille Rijn;
- c. een verbinding voor voetgangers en fietsers over de Rijn ter hoogte van het Waaghoofd richting Stille Mare.

3. Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij ten aanzien van de in lid 2 bedoelde verbindingen te bouwen bruggen geldt, dat:

- a. rekening wordt gehouden met een zodanige hoogte van de bruggen, dat de doorvaarthoogte voor rondvaartboten, kleine pleziervaartuigen e.d. is verzekerd;
- b. de breedte van de in lid 2 onder a bedoelde brug niet meer mag bedragen dan 8 meter;
- c. de breedte van de in lid 2 onder b en c bedoelde bruggen niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- d. ten behoeve van de binnen deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten een vergunning is vereist van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de in lid 3 bedoelde bouwwerken, indien zulks in het belang van een goede ruimtelijke indeling en in het belang van de bescherming van het stadsgezicht noodzakelijk is.

5. Bijzondere gebruiksbepaling

Het aanleggen van woonboten en bedrijfsvaartuigen, inclusief terrasboten is niet toegestaan.

Artikel 20**Ondergrondse fietsenstalling en voetgangersgebied (S)****1. Doeleindenomschrijving**

De voor Ondergrondse fietsenstalling en voetgangersgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ondergrondse fietsenstallingen, bijbehorende commerciële (winkel)voorzieningen en openbare sanitaire voorzieningen;
- b. voetgangersgebied en fietsroutes als bedoeld in artikel 13 van deze planvoorschriften, voorzover deze gronden daarvoor mede op de plankaart zijn aangewezen.

2. Bebouwingsvoorschriften

De in het eerste lid bedoelde centrale fietsenstallingen en de bijbehorende commerciële (winkel)functies en openbare sanitaire voorzieningen, mogen behoudens entreepartijen uitsluitend onder het maaiveld worden gerealiseerd. Voorzover deze gronden respectievelijk samenvallen met de bestemmingen, Verblijfsgebied en Voetgangersgebied zijn voor de bebouwing boven de grond de desbetreffende bepalingen in de artikelen 12 en 13 van deze voorschriften van toepassing

HOOFDSTUK III

Algemene bepalingen

Artikel 21

Beschrijving hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het plangebied

Het is gewenst, dat de beeldkwaliteit van het plangebied als onderdeel van het beschermd stadsgezicht behouden blijft en/of wordt versterkt door na te streven dat bouwplannen en inrichtingsplannen voor de open ruimten harmoniëren met de omgeving van een beschermd stadsgezicht. Hiervoor worden in hoofdlijnen de volgende aanwijzingen gehanteerd.

1. De gebouwde omgeving

De wijze waarop het behoud en/of de versterking van de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving wordt nagestreefd, vindt plaats door rekening te houden bij het ontwikkelen van bouwplannen, met de volgende richtlijnen.

a. Pandbreedte

De oorspronkelijke pandbreedtes van de gebouwen moeten zoveel mogelijk blijven gehandhaafd of hersteld worden, met dien verstande dat wanneer panden volgens de desbetreffende planvoorschriften mogen worden samengevoegd, ten minste aan de kant van de voorgevels de oorspronkelijke pandbreedte zichtbaar moet zijn of blijven.

Bij nieuwbouw moeten gevelvlakken en breedtes van de gebouwen op een evenwichtige manier in de omgeving worden ingepast en moet het ontstaan van grootschalige gevelvlakken worden vermeden.

b. Gevelopbouw

De panden moeten een harmonieuze gevelopbouw - in het bijzonder met juiste proporties tussen de onderbouw en bovenbouw - blijven behouden of verkrijgen.

c. Gevelindeling

De panden moeten een verticale gevelindeling behouden of zullen deze alsnog verkrijgen, tenzij kan worden aangetoond dat binnen de gegeven situatie een meer horizontaal gerichte gevelindeling uit historisch oogpunt binnen een bepaalde situatie kenmerkend is of een meer verticale gevelindeling binnen de gegeven situatie de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede komt. Bij nieuwbouw is het voorgaande van overeenkomstige toepassing.

d. Dakbeëindiging

Dakbeëindiging en gevelbeëindiging behoren te passen bij het kleinschalige en gedifferentieerde beeld van de binnenstad.

e. Goothoogtes

De gevarieerde goothoogtes binnen een gesloten gevelwand dienen gehandhaafd te blijven.

f. Doorgaande gevelwanden

Aan de voorzijde moeten doorgaande gevelwanden blijven gehandhaafd, met dien verstande dat balkons, grote loggia's of andere grote in- en uitspringingen worden geweerd.

g. Luifels

Doorgaande luifels over meer dan één pand niet zijn gewenst. De luifels moeten daarom ten minste 22 cm (één steen) uit de (oorspronkelijke) zijgevelgrens verwijderd blijven en luifels voor wat betreft de breedte, diepte en hoogte moeten ondergeschikt blijven aan het individuele pand.

h. Reclame

Reclame-uitingen dienen geen beeldverstorend effect te hebben op het individuele pand en in een gevelwand. Reclame-uitingen mogen daarom niet overheersend zijn en in principe beperkt worden of blijven tot de begane grond van gebouwen en in elk geval niet mogen uitkomen boven de vensters van de tweede bouwlaag. Uitstekende reclame-uitingen aan de zijkant van gebouwen in verhouding tot het gebouw mogen slechts van ondergeschikte betekenis zijn.

i. Toegangen

De toegangen van de bovenwoningen moeten een directe relatie met de straat blijven behouden of verkrijgen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend, voor zover er op een andere wijze zelfstandige toegang tot de bovenverdiepingen mogelijk is via bijvoorbeeld een zijsteeg, de achterzijde van het pand of een naastgelegen pand bij samenvoegingen.

j. Hoogtemaat begane grond

Voor de gebouwen gelegen langs de Breestraat, de Aalmarkt, het Kort Rapenburg, de Kapelstraat, de Boommarkt, de Langebrug, de Mandenmakerssteeg, de Maarsmansteeg, de Stille Mare en de

Stille Rijn en de Apothekersdijk, voor wat betreft de begane grond bouwlaag, een hoogtemaat van ten minste 3,60 meter over een diepte van ten minste 4 meter gemeten vanuit de voorgevel van het gebouw in acht wordt genomen en in stand wordt gehouden.

2. **De openbare ruimte**

De wijze waarop het behoud en/of de versterking van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en daaraan grenzende open ruimtes wordt nagestreefd, vindt plaats door rekening te houden met de volgende richtlijnen bij de inrichting van de omgeving.

a. **Handhaving bomen en bomenrijen**

De in het plangebied aanwezige en aan te planten bomenrijen worden in stand gehouden, terwijl de op de kaart aangegeven monumentale en waardevolle bomen gehandhaafd blijven en worden vervangen als handhaving niet mogelijk is.

b. **Wallenkant**

Waar mogelijk wordt de wallenkant autovrij gehouden.

c. **Straatinrichting**

De straatinrichting wordt of blijft afgestemd op de gebouwde omgeving, zowel voor wat betreft uiterlijke verschijningsvorm als de functie daarvan.

d. **Straatmeubilair**

Bij het plaatsen van straatmeubilair moet voorkomen worden dat het disharmoniëert met de omgeving.

e. **Bruggen**

De in het plangebied aanwezige, te vervangen of nog te maken bruggen moeten in harmonie met de omgeving zijn, met inachtneming van de verkeersfunctie die zij vervullen en voorts moet rekening worden gehouden met de vrije doorvaart van kleine recreatievaartuigen.

f. **Water**

De binnen het plangebied aanwezige waterloop moet zoveel mogelijk vrijblijven of vrijgemaakt worden van permanent in gebruik zijnde aanlegplaatsen voor vaartuigen of permanent aanwezige obstakels, tenzij uitdrukkelijk op de plankaart aanlegplaatsen e.d. staan aangegeven.

g. **Tuinhekken en -muren**

Voor zover tuinen en/of erven grenzen aan de openbare weg en/of openbaar groen passende afscheidingen in de vorm van transparante tuinhekken of gemetselde muren moeten deze in stand worden gehouden en bij nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen in het betreffende inrichtings- of bouwplan.

3. **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van de in lid 1 en lid 2 genoemde richtlijnen voortvloeiend uit de beschrijving in hoofdlijnen nadere eisen stellen aan bouwplannen en plannen voor de inrichting van de omgeving, indien dat van belang is voor de nagestreefde handhaving en versterking van de beeldkwaliteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving kenmerkend voor dit deel van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 22

Kappen

1. De nokrichting en/of de vorm van de kappen van de gebouwen aangewezen als beeldbepalend pand en/of als beschermd monument, mogen - onverlet de algemeen geldende en bijzondere wettelijke regelingen m.b.t. het vereiste van een bouwvergunning - niet worden gewijzigd, tenzij zulks plaatsvindt op grond van de Monumentenwet of daarop gebaseerde verordeningen, voor zover het monumenten betreft.
2. **Vrijstellingen**
Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het 1ste lid voor het wijzigen van de vorm en nokrichting van een kap behorend tot een monument en/of beeldbepalend pand, voor zover het wijzigingen betreft van ondergeschikte aard, waardoor de verschijningsvorm van de kap niet wezenlijk wordt aangetast of voor wijzigingen die uit historisch oogpunt gezien het beeldbepalend karakter versterken, mits hiervoor een monumentenvergunning is verstrekt.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 1, sub 30, ten behoeve van kappen met een helling van meer of minder dan respectievelijk 75° en 45°,
 - a. indien het beschermde monumenten en/of beeldbepalende panden betreft, waarvan de kapvorm met een dergelijke steilere of flauwere dakhelling een kenmerk is van het beschermde monument en/of beeldbepalend pand, mits hiervoor, voorzover dat is vereist, een monumenten vergunning is verstrekt;
 - b. indien het geen beschermde monumenten en/of beeldbepalende panden betreft uitsluitend echter ten behoeve van een steilere dakhelling tot niet meer dan 80° en een flauwere dakhelling tot niet minder dan 20°.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de voorschriften van dit stadsvernieuwingsplan, dat gebouwen niet aangewezen als monument of beeldbepalend pand, afgedekt moeten worden met een kap of daarmee vergelijkbare dakconstructie ten behoeve van het afdekken van gebouwen met een plat dak, mits daarmee een aanvaardbare inpassing van de bebouwing binnen het beschermd stadsgezicht mogelijk blijft.

Artikel 23

Onderdoorgang

1. Ter plaatse waar de aanduiding "Overbouwde poort" geldt, mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot het vloerpeil van de eerste verdieping van de daarboven aanwezige woon- of andere volgens de bestemming toegestane ruimte dan wel ten minste tot een hoogte van 2,5 meter, tenzij een bestaande lagere hoogte dan 2,50 m een kenmerk is van het desbetreffende monument of uitdrukkelijk anders is bepaald in deze voorschriften.

Artikel 24

Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden (geen bouwwerken zijnde) uit te voeren:
 - a. het rooien, vellen of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting ter plaatse van of in de onmiddellijke nabijheid van monumentale waardevolle, te handhaven of zoveel mogelijk te handhaven bomen en/of boomgroepen dan wel bomenrijen" volgens de aanduiding op de plantekeningen, behalve in het kader van de verzorging van de bomen en andere opgaande beplanting, onverminderd het eventuele vereiste van een kapvergunning volgens de gemeentelijke Bomenverordening;
 - b. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m², toegangspaden buiten beschouwing gelaten, binnen de bestemming tuin- en groenvoorzieningen;
 - c. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
 - d. het inrichten van gebouwen voor opslagdoeleinden, bedrijven, horecadoeleinden, kantoren en recreatieve doeleinden, voor zover dat gepaard gaat met functieveranderingen, welke niet rechtstreeks zijn toegestaan volgens dit stadsvernieuwingsplan;
 - e. het veranderen en dempen van waterpartijen;
 - f. het verstoren van de bodem dieper dan 30 cm., zonder dat voorafgaand archeologisch onderzoek is verricht door een daartoe gekwalificeerde instantie en conform de geldende richtlijnen voor archeologisch onderzoek (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).
2. Ten aanzien van het verbod om te slopen, zoals bedoeld in lid 1, sub c, gelden de volgende regels:
 - I de aanlegvergunning moet worden geweigerd indien vergunning voor het slopen van het bouwwerk ingevolge de Monumentenwet, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze vergunning niet is verleend;
 - II de aanlegvergunning moet worden geweigerd, indien deze wordt aangevraagd voor een beeldbepalend pand of beeldbepalend ander bouwwerk en niet is verzekerd dat na de sloop de beeldbepalende bebouwing wordt hersteld of wordt herbouwd, tenzij in het Stadsvernieuwingsplan uitdrukkelijk in nieuwbouw is voorzien;
 - III voor zover het geen monument of beeldbepalende bebouwing betreft, kunnen Burgemeester en Wethouders de aanlegvergunning weigeren, indien deze bebouwing in dit stadsvernieuwingsplan als zodanig is opgenomen, niet is aan te merken als tuin of erfbebouwing en niet wordt vervangen en/of niet in voldoende mate kan worden verzekerd, dat de geheel of gedeeltelijk te slopen bebouwing wordt vervangen door bebouwing, welke voor wat betreft de vormgeving en de onderlinge wisselwerking daarvan met de omgeving op bevredigende wijze zal aansluiten op de omringende beschermenswaardige bebouwing.
3. De in dit artikel bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
 - a. het rooien, vellen of beschadigen van bomen en andere opgaande beplanting
 1. noodzakelijk is in verband met ernstige hinder, gevaar of ziekte en mits herplant verzekerd is;
 2. aangetoond kan worden dat zulks in het belang van een goede ruimtelijke inrichting van het gebied is gewenst en mits verplanting of herplant is verzekerd;
 - b. het de aanleg betreft van oppervlakteverhardingen groter dan 10 m², welke het karakter van de betreffende tuin niet aantasten, zoals sierbestrating;
 - c. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen en andere bouwwerken:
 - I noodzakelijk is vanwege gevaar voor instorting en een lastgeving van of vanwege Burgemeester en Wethouders is verstrekt, indien de veiligheid onverwijld ingrijpen vergt;
 - II noodzakelijk is ter verwezenlijking van dit stadsvernieuwingsplan;
 - III noodzakelijk is ter uitvoering van een bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend en geen weigeringsgrond om te slopen meer aanwezig is, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel; mits herbouw is verzekerd en binnen een half jaar, nadat het bestaande bouwwerk zal zijn gesloopt, met de herbouw wordt begonnen; het verzekeren van herbouw kan afhankelijk worden gesteld van een bankgarantie ten bedrage van ten hoogste een/vijfde gedeelte van de door Burgemeester en Wethouders geschatte bouwkosten;

- d. het inrichten van deze gebouwen voor de in lid 1, sub d, omschreven doeleinden, wordt toegestaan volgens het bestemmingsplan met toepassing van de in dit plan begrepen vrijstellingsbepalingen, met inbegrip van artikel 27, lid 2, of op basis van het onderhavige stadsvernieuwingsplan te maken wijzigingsplannen en geen onaanvaardbare overlast voor de omgeving ontstaat;
 - e. het dempen en veranderen van waterpartijen mag pas plaatsvinden, wanneer tegelijkertijd een even groot wateroppervlak vervangend water wordt gegraven en zulks is geschied in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland;
 - f. het archeologisch onderzoek als bedoeld in lid 1 sub f volgens de daarvoor geldende richtlijnen heeft plaatsgevonden.
4. Geen aanlegvergunning is vereist voor de in dit artikel bedoelde werken en/of werkzaamheden van zeer geringe omvang en voor onderhoudswerken, met inbegrip van de in lid 1, sub 1, bedoelde onderhoudswerken ten behoeve van de verzorging van bomen en andere opgaande beplanting.

Artikel 25**Straalverbindingstraject**

1. Op de gronden waarover blijkt de op de plankaart aangegeven aanduiding een straalverbindingstraject loopt, mag niet hoger gebouwd worden dan op de kaart aangegeven is bij de aanduiding "toegestane bouwhoogte binnen het straalverbindingstraject".
2. **Vrijstelling**
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, mits vooraf de daarvoor aangewezen afdeling van het ministerie van Defensie schriftelijk is gehoord.

Artikel 26

Algemene vrijstellingen en nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ook bij de bevoegdheid tot wijziging, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van:
 - a. **hoogtematen:** afwijking van de bepalingen inzake de goothoogte respectievelijk de (nok)hoogte van gebouwen en andere bouwwerken, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de voorgeschreven (goot)hoogte en voor een overschrijding met nooit meer dan 2 meter;
 - b. **breedtematen:** afwijking van de bepalingen inzake de breedte van gebouwen en/of woningen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van voorgeschreven breedte;
 - c. **oppervlaktematen:** afwijkingen van de voorgeschreven oppervlaktematen en bebouwingspercentages van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsvoorschriften voorziene vrijstellingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven;
 - d. **nutsbouwwerken:** de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten algemene nutte, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemaal en transformatorstations, mits de bovengrondse inhoud van ieder gebouw en ander bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 m³ en de hoogte niet meer dan 4 meter.
Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit;
 - e. **geringe afwijkingen:** geringe afwijkingen van een bestemmingsgrens of het beloop van een weg, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk zijn;
 - f. **doorgangen en onderdoorgangen:** het creëren van doorgangen of onderdoorgangen in gesloten bouwblokken, mits de breedte van een dergelijk (onder)doorgang niet meer bedraagt dan 4 meter, de hoogte van een onderdoorgang niet minder bedraagt dan 1,75 meter en de doorgang of onderdoorgang slechts wordt ingericht als voetpad;
 - g. **minder validen:** afwijkingen van de bepalingen opgenomen in deze voorschriften inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woning toegestane bergingen en aanbouwen, voor zover dit in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen vrijstelling van de desbetreffende bepalingen van het plan kan worden verleend. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%.
Burgemeester en Wethouders kunnen de vrijstelling weigeren indien er verkeerstechnische of stedenbouwkundige bezwaren zijn.;
 - h1. **splitsen:** af te wijken van het bepaalde inzake het bouwen in de zijgevelgrens ten behoeve van het splitsen van bebouwingsvlakken, zoals bedoeld in de artikelen 3 tot en met 8 in gebouwen met een zijgevelbreedte van ten minste 4,5 meter elk;
 - h2. **samenvoegen:** af te wijken van het bepaalde inzake het bouwen in de zijgevelgrens ten behoeve van het samenvoegen van bebouwingsvlakken, zoals bedoeld in de artikelen 3 tot en met 7 mits hierbij de in artikel 21 hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsrichtlijnen in acht worden genomen;
 - i. **tussenverdieping boven souterrains:** af te wijken van de bepalingen, dat de in de desbetreffende artikelen aangegeven functies uitsluitend op de begane grond van een gebouw mogen worden gesitueerd door deze functies tevens toe te staan op een ten opzichte van het straatpeil verhoogd gelegen bouwlaag aanwezig boven een als souterrain uitgevoerde bouwlaag;

- j. **recreatieve doeleinden:** ten behoeve van het toelaten van bijzondere voorzieningen ten dienste van recreatieve doeleinden ter plaatse waar volgens de bepalingen van het plan uitsluitend bijzondere voorzieningen ten dienste van culturele, sociaal-culturele en educatieve doeleinden zijn toegestaan, mits daarbij de desbetreffende overige bepalingen inzake die bijzondere voorzieningen onverminderd in acht worden genomen mits het geen horecavestigingen, dancings, eroscentra, speelautomatenhallen of daarmee gelijk te stellen (commerciële) vermaakcentra betreft en geen (milieu)hinder voor de omgeving ontstaat. Burgemeester en Wethouders houden onder meer rekening met de verkeersaantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de voorziening en het aantal personen dat overdag en 's avonds van het gebouw gebruik zal maken. Burgemeesters en Wethouders kunnen maximaal ten behoeve van vijf gebouwen op basis van dit artikellid vrijstelling verlenen;
- k. **vergroting horecavestigingen:** het vergroten van de vloeroppervlakte van in het plan toegestane horecavestigingen tot maximaal 250 m², mits geen extra hinder ontstaat voor de omgeving, Burgemeester en Wethouders houden hierbij onder meer rekening met de verkeersaantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden van de horecavestiging en het aantal personen dat overdag en 's avonds van het gebouw gebruik zal maken;
- l. **fietsenstallingen bij hoofdgebouwen:** de oprichting van fietsenstallingen op het erf bij hoofdgebouwen (met uitzondering van eengezinswoningen), mits de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m². Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met de ruimtelijke kwaliteit;
- m. **staat van bedrijfsactiviteiten:** de vestiging van bedrijven of inrichtingen die passen in de doeleindenomschrijving bij de betreffende bestemmingen maar niet voldoen aan het aldaar bepaalde met betrekking tot de toegestane milieucategorie of voorkeursafstand, omdat de activiteiten niet genoemd worden of in een hogere categorie vallen of grotere voorkeursafstand hebben. Uit de door het bedrijf of de inrichting te verstrekken gegevens moet blijken dat het bedrijf of de inrichting in milieuhygiënisch opzicht gelijkgesteld kan worden met een bedrijf of inrichting in de toegestane categorie of met de toegestane voorkeursafstand. Burgemeester en Wethouders gaan uit van de voorgestane bedrijfsvoering en houden rekening met (de beschikbare technieken ter wering van) geluid, stof, geur, gevaar, verontreiniging van lucht, water en bodem en visuele en andere hinder;
- n. **zendmasten en -antennes voor telecommunicatie:** het plaatsen van zendmasten of -antennes voor telecommunicatie rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen van 15 meter of hoger, met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, basisscholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is. Burgemeester en Wethouders houden onder meer rekening met de veiligheid en mogelijke storing van elektronische apparaten als televisie, radio en dergelijke;

mits ten gevolge van het verlenen van hiervoor bedoelde vrijstellingen geen aantasting plaats zal vinden van het beschermd stadsgezicht, voor wat betreft dit gedeelte van de Leidse binnenstad, zoals bedoeld in artikel 33 van deze planvoorschriften.

2. Nadere eisen

- Burgemeester en Wethouders kunnen als nadere eis stellen, dat de goothoogte van aan elkaar grenzende panden, voor zover aangegeven als apart bebouwingsvlak, ten minste 0,40 meter, zal verschillen indien dat in het belang van het beschermd stadsgezicht voor de desbetreffende gevelwand is gewenst..
- 3. Burgemeester en Wethouders kunnen als nadere eis stellen, dat de binnen het bestemmingsplan toe te laten kantoor- en praktijkruimten een publiek gerichte functie zullen verkrijgen c.q. behouden.
- 4. Burgemeester en Wethouders kunnen als nadere eis stellen dan binnen of bij de toegestane gebouwen binnen het plangebied voorzieningen worden opgenomen ten behoeve van de vuilverwerking.
- 5. Burgemeester en Wethouders kunnen als nadere eis stellen dat gebouwen een bepaalde minimale goothoogte of nokhoogte verkrijgen of behouden, als dat in het belang van het beschermd stadsgezicht in de desbetreffende situatie is gewenst.

Artikel 27

Wijzigingen

1. Verschuiving achtergevel-bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de situering van de bestemmingsgrens aan de achterzijde van een gebouw te wijzigen, indien dit met het oog op de realisering van een uitbreiding van het gebouw op het desbetreffende perceel wenselijk en noodzakelijk is, met dien verstande dat:

- a. de bij een gebouw behorende voor tuin bestemde oppervlakte, zoals deze op de plantekening is aangegeven, met niet meer dan 25% mag worden verkleind, deze verkleining in elk geval niet meer dan 30 m² mag bedragen, voor zover 25% van de tuinoppervlakte de maat van 30 m² overschrijdt;
- b. het bebouwingsvlak met niet meer dan 50% wordt verkleind;
- c. bij een verkleining van het bebouwingsvlak de grondoppervlakte, welke op de plantekening voor tuinen is aangewezen, daarmee wordt vergroot.

2. Tuinen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van de bestemming Tuin of erf bebouwd in de bestemming Tuin, indien oorspronkelijk volgebouwde binnenterreinen worden opgeschoond ten behoeve van het creëren van tuinen.

3. Verschuivingen horecafuncties

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd binnen de bestemmingen Winkelgebied 1 en Gemengde Bebouwing 1 en 2 wijzigingen aan te brengen in de situering van de horecafuncties, indien de binnen de desbetreffende bouwblokken al aanwezige horecavestigingen worden opgeheven en zulks niet leidt tot vermeerdering van het aantal horecavestigingen.

Voorts dient deze wijzigingsbevoegdheid slechts te worden toegepast, indien ten gevolge van verschuivingen in de situering of bij de komst van nieuwe horecavestigingen geen onaanvaardbare overlast zal ontstaan voor omwonenden en andere belanghebbenden.

4. Uitbreiding horecavestigingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het aantal gebouwen met een horecafunctie binnen de bestemmingen Winkelgebied 1 en Gemengde bebouwing 1 en 2 uit te breiden met ten hoogste 5, voor zover kan worden aangetoond via een distributieplanologisch onderzoek voor de Leidse horecasector daaraan behoefte bestaat.

Voorts dient deze wijzigingsbevoegdheid slechts te worden toegepast indien ten gevolge van de situering of bij de komst van nieuwe horecavestigingen geen onaanvaardbare overlast zal ontstaan voor omwonenden en andere belanghebbenden.

5. Uitbreiding pand Boommarkt 1

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, dat op de voor verblijfsgebied bestemde gronden gesitueerd ten westen van de voor bijzondere doeleinden aangewezen bebouwing Boommarkt 1 een uitbreiding van dit gebouw wordt gerealiseerd over een grondoppervlakte van maximaal 200 m², mits deze bebouwing geen grotere nokhoogte verkrijgt dan 6 m en geen verstoring van het stadsgezicht tot gevolg heeft.

6. Procedure voorschrift

Op de voorgaande leden bedoelde wijzigingsplannen is de procedure van toepassing, als bedoeld in artikel 28 van voorschriften.

Artikel 28

Procedure wijzigingsbevoegdheid

1. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing: Besluiten van Burgemeester en Wethouders tot wijziging van het stadsvernieuwingsplan zoals bedoeld in artikel 27 worden niet genomen, dan nadat de volgende procedureregels in acht zijn genomen.
 - a. Over het ontwerp is overleg gevoerd met belanghebbenden en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in verband met de ligging van het plangebied binnen het beschermd stadsgezicht.
 - b. Het ontwerp van een wijzigingsplan ligt gedurende een termijn van vier weken in het stadhuis en/of Stadsbouwhuis voor een ieder ter inzage.
 - c. De Burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren bekend in ten minste één of meer plaatselijk verschijnende huis-aan-bladen die binnen de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
 - d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders.
 - e. De indiener van een zienswijze en/of zijn gemachtigde wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld mondeling zijn zienswijze toe te lichten in een openbare vergadering van de Commissie voor de Ruimtelijke Ordening, Wonen en Verkeer en/of zo nodig in één of meer door Burgemeester en Wethouders te bepalen andere commissie(s).
 - f. De onder d. bedoelde commissie(s) brengen schriftelijk advies uit aan Burgemeester en Wethouders.
 - g. Na de ontvangst van het onder e. bedoelde advies beslissen Burgemeester en Wethouders zo spoedig mogelijk. De beslissing is met redenen omkleed.
 - h. Indien tegen een ontwerp-besluit tot wijziging van het plan bezwaren zijn ingediend, wordt van de beslissing van Burgemeester en Wethouders kennis gegeven aan de indiener(s) van een zienswijze.
 - i. Bij de inzending ter goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de vaststellingsbesluiten worden het onder e bedoelde advies, alsmede de ingediende zienswijzen aan het College overlegd.
2. Op de gronden, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, mag, voordat een ontwerp voor een wijziging ter inzage is gelegd, in afwijking van het stadsvernieuwingsplan gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met een in een in voorbereiding zijnde wijziging van dat plan en van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat daartegen geen bezwaar bestaat. De procedureregels in lid 1 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Op de in lid 2 bedoelde gronden mag, nadat een ontwerp voor een wijziging ter inzage is gelegd en zolang omtrent de goedkeuring van de wijziging niet onherroepelijk is beslist, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met de reeds vastgestelde wijziging of het ontwerp daarvan en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. De procedureregels in lid 1 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Het bepaalde in lid 3 geldt niet:
 - a. ten aanzien van bouwwerken voor de oprichting waarvan de aanvraag bij Burgemeester en Wethouders is ingekomen vóór de datum met ingang waarvan het ontwerp voor de wijziging ter inzage is gelegd;
 - b. indien na het in lid 2 genoemde tijdstip 4 maanden zijn verstreken zonder dat de wijziging ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten is ingezonden.

Artikel 29**Overgangsbepalingen****1. Ten aanzien van bouwwerken**

Gebouwen en andere bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de bouwaanvraag hiervoor binnen twee jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Het hiervoor gestelde geldt niet voor gebouwen en andere bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

2. Ten aanzien van het gebruik

Het ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Het is toegestaan dit afwijkende gebruik te wijzigen, indien deze wijziging ten doel heeft het gebruik meer in overeenstemming te brengen met de bestemming volgens het plan.

Het is voorts toegestaan dit strijdige gebruik te wijzigen in een ander afwijkend gebruik, mits de afwijking naar de aard ten opzichte van het plan niet wordt vergroot.

Het hiervoor gestelde geldt niet voor gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan was toegestaan.

3. Vrijstelling voor vergroting bouwwerken

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in het eerste lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

Artikel 30

Gebruiksbepalingen

1. **Algemeen verbod tot gebruik in strijd met de bestemming**
 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming volgens het plan.

2. **Bijzondere gebruiksverboden**
 Het is in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor:
 - a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van klare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - e. het uitoefenen van prostitutie.

3. **Uitzonderingen bijzondere gebruiksverboden**
 Het in het vorige lid bepaalde is niet van toepassing voor zover het betreft:
 - a. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, die nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
 - c. het opslaan of storten van afvalstoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van erven, andere open terreinen en watergangen.

4. **Vrijstelling**
 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, met dien verstande dat veranderingen in het gebruik, waarbij functiewijzigingen plaatsvinden, slechts zullen zijn toegestaan, nadat Burgemeester en Wethouders schriftelijk hebben verklaard, dat hierdoor geen onherstelbare strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat.

Artikel 31

Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 16, lid 6, 17, lid 6, 18, lid 5, 19, lid 5, 24, lid 1 en 30 lid 1 en 2 van deze voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 32

Versnelde realisering en uitvoeringsrichtlijnen

1. **Versnelde realisering**

De gronden binnen de op de Overzichtskaart, bijlage 1 Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt als zodanig aangegeven begrenzingen zijn overeenkomstig artikel 13, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, juncto artikel 32 e.v. van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing, aangewezen als gronden, waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst noodzakelijk wordt geacht. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 16, lid 1, onder e. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, zijn de desbetreffende gronden op kaart nr. ST 03010 aangegeven.

2. **Uitvoeringsrichtlijnen**

- a. De op de kaart nr. ST 03010 voor versnelde realisering aangewezen locaties (1, 2a en b, 3 en 4) zijn aan te merken als voor verbetering, verbouwing samenvoeging, vervanging bedoelde locaties, overeenkomstig het bepaalde in artikel 32 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing.
- b. De fasering van in de in lid 1 bedoelde activiteiten bij de modernisering van de voor versnelde realisering aangewezen locaties plaats vindt met in acht neming van een door Burgemeester en Wethouders op grond van het gestelde in hoofdstuk 4.6. van de toelichting opgenomen uitvoeringsschema.
- c. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd dit uitvoeringsschema aan te passen, indien gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven, gehoord de desbetreffende raadscommissies.
- d. Burgemeester en Wethouders nemen in het kader van de uitvoering, zoals bedoeld in dit lid, de desbetreffende bepalingen in artikel 33 en 34 van de Wet op de Stads en Dorpsvernieuwing, zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van het onderhavige stadsvernieuwingsplan, in acht.

Artikel 33**Beschermd stadsgezicht**

Het stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o. 2003 dient vanwege zijn ligging binnen het beschermd stadsgezicht als zodanig waarvoor de Leidse Binnenstad sinds 1 februari 1982 staat ingeschreven in het voor de gemeente Leiden geldende register ter bescherming van stads- en dorpsgezichten, tevens te worden beschouwd als een bestemmingsplan dat strekt ter bescherming van bovenvermeld stadsgezicht in de zin van artikel 36, lid 1, van de Monumentenwet 1988.

Artikel 34

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: "Voorschriften Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o. (2003)".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Gemeenteraad van Leiden, gehouden op 28 oktober 2003.

de Griffier,

de Voorzitter,

Mw. E.H.T. van der Vlist

drs. H.J.J. Lenferink