

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur M.S.M. Vringer
Telefoon 023-5113550
STZ/RP Reg.nr. 2008/45213
Bijlage A kopiëren
B & W-vergadering van 8 april 2008

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp

Bestuurlijke context

Op 21 oktober 2003 heeft u een startnotitie vastgesteld inhoudende het maken van een nieuw bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp” voor dit gebied dat ligt in de binnenstad van Haarlem. Begin 2006 heeft inspraak en wettelijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp (SO/BD/2006/645). Hierover heeft in juni 2007 besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan (SO/BD/2007/118953). Vervolgens is 20 september 2007 gepubliceerd dat het ontwerp-bestemmingsplan van 21 september 2007 tot en met 1 november 2007 ter inzage zou liggen en zienswijzen konden worden ingediend. Dit heeft zo plaatsgevonden. De binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in bijlage A: wijzigingennota bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp. Deze bijlage is onderdeel van het achterliggende raadsstuk. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in opgenomen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Raadsparagraaf: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp”;
2. financiële paragraaf: het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties;
3. het college legt, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht, het bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp” ter vaststelling voor aan de gemeenteraad;
4. het college legt, na vaststelling door de gemeenteraad, het bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp” ter goedkeuring voor aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
5. Communicatieparagraaf: de indieners van zienswijzen ontvangen de wijzigingennota en worden uitgenodigd voor behandeling van de zienswijzen in de commissie Ontwikkeling, de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant.

BIJLAGE A: wijzigingnota bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp
Behoort bij Raadsstuk “Vaststelling bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp”
Registratienummer: 2008/45213

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp heeft ter inzage gelegen van vrijdag 21 september 2007 tot en met 1 november 2007. In deze nota worden de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp verwerkt. Veel zienswijzen zijn ingediend door personen die ook een inspraakreactie hebben ingediend op het voorontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp. Voor de verwerking van deze inspraakreacties wordt verwezen naar de bijlagen 12 en 13 van de plantoelichting. De verwerking van het eerder gevoerde wettelijk vooroverleg is opgenomen in bijlage 15 van de plantoelichting, de reacties zelf staan in bijlage 14.

Deze wijzigingnota bevat alleen een – vaak verkorte – versie van het inhoudelijke commentaar op het ontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp (zie kolom “samengevatte zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “reactie”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, plankaart en voorschriften. Kopieën van de volledige ingediende zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 16 van de plantoelichting. Daarnaast zijn enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht, welke eveneens in een tabel zijn weergegeven.

Indieners van zienswijzen

NR.	NAAM	STRAAT + HUISNR.	POSTCODE	PLAATS	Inspr.
1	Wijkraad HDK G. de Vries	Groendaalsteeg 11	2011 DH	Haarlem	176
2	H. de Boer	Kleine Houtstraat 82	2011 DR	Haarlem	181
3	R.S. Bouwens	Crayensterlaan 12	2012 TK	Haarlem	192
4	M. Koning en K. Stokman	Kleine Houtstraat 80	2011 DR	Haarlem	
5	Coltavast B.V. M. Goenee	Postbus 134	1700 AC	Heerhugowaard	194
6	R. van Raaijen	Groot Heiligland 18	2011 ER	Haarlem	173
7	K. Beishuizen	Spaarne 51	2011 CE	Haarlem	
8	B. Garrone-Perpeet	Grote Houtstraat 179	2011 SM	Haarlem	
9	L.J.M. van den Berg	Klein Heiligland 14 – G	2011 EG	Haarlem	70
10	M. Mahn	Cornelissteeg 16	2011 EA	Haarlem	
11	R. Cantor	Groot Heiligland 11-13	2011 EN	Haarlem	11
12	DAS rechtsbijstand	Postbus 23000	1100 DM	Amsterdam	190
13	Biljartcentrum Haarlem	Klein Heiligland 88	2011 EJ	Haarlem	
14	D.A.F. Baars	Haasstraat 16	2011 DW	Haarlem	
15	M. en M. Breuker	Klein Heiligland 5	2011 EB	Haarlem	183
16	S. Steensma	Zonnesteeeg 9	2011 ER	Haarlem	186
17	E. Hofsté	Groot Heiligland 25 A	2011 EP	Haarlem	156
18	J. van Douk	Groot Heiligland 25	2011 EP	Haarlem	
19	J. Doornbosch	Zonnesteeeg 7	2011 ER	Haarlem	4
20	E. Gjersøyen	Omvalspoot 11	2011 EK	Haarlem	
21	R. Zandvliet	Omvalspoot 11	2011 EK	Haarlem	

22	C. Bruning	Groot Heiligland 17	2011 EN	Haarlem	
23	A. Helmig	Groot Heiligland 17	2011 EN	Haarlem	
24	N.J. de Windt	Gorterstraat 16	2011 EN	Haarlem	44
25	H.C. Haringa	Groot Heiligland 15	2011 EN	Haarlem	15
26	Vermeeren	Groot Heiligland 15	2011 EN	Haarlem	
27	H. van Zijverden	Zonnesteeg 11	2011 ER	Haarlem	175
28	P. C. ten Bosch	Groot Heiligland 19 -hs	2011 EN	Haarlem	
29	M. Th. Meijs	Groot Heiligland 24	2011 ER	Haarlem	
30	J.H. Bosman	Groot Heiligland 19	2011 EN	Haarlem	16
31	J. Santing	Gorterstraat 18	2011 EN	Haarlem	45
32	H. Hietbrink	Groot Heiligland 27 1-1	2011 EP	Haarlem	
33	P. Koster	Groot Heiligland 27 - 07	2011 EP	Haarlem	
34	M. Frencken	Groot Heiligland 27 - 6	2011 EP	Haarlem	
35	H. J. van de Boer	Groot Heiligland 27 - 02	2011 EP	Haarlem	
36	R.K. Gosen - Groot	Groot Heiligland 27 - 08	2011 EP	Haarlem	
37	M.R.J. Gosen	Groot Heiligland 27 - 08	2011 EP	Haarlem	
38	N. Hoekstra	Groot Heiligland 27 - 04	2011 EP	Haarlem	
39	F. Nieuwenhuizen	Groot Heiligland 27 – 1-3	2011 EP	Haarlem	
40.	G. de Vries	Groendaalsteeg 11	2011 DH	Haarlem	176
41.	E. van Dalsem	Groot Heiligland 23-zwart	2011 EP	Haarlem	
42.	M.A. Brand	Groot Heiligland 23- zwart	2011 EP	Haarlem	18

Ontvangen zienswijzen

INDIE- NER	SAMENGEVATTE ZIENSWIJZE	REACTIE	GEWIJ- ZIGD
<p>1. mevrouw de Vries namens Wijkraad Heiliglanden – de Kamp (inspreker nr. 176)</p>	<p>De volgende opmerkingen zijn gemaakt: Voor de toekomst graag een ondergrondse parkeergarage, waar nu <u>de Kamp</u> staat, met bovengronds een aantrekkelijke bebouwing. <u>W1</u>: De Egelantier moet maatschappelijk blijven, met een maximale bouwhoogte voor de toekomst van 8 m. <u>W2</u>: geen bebouwing in het groen aan de rand van de Egelantiertuin op het perceel Kleine Houtstraat 80. <u>W3</u>: de locatie is ongeschikt voor hotel, gemengde bestemming met wonen is beter. <u>Kampervest 23</u> heeft ten onrechte goothoogte 8/10 m. in plaats van de huidige 8 m.. <u>Panden Essenstraat 20 en 22 en Haasstraat</u> moeten als beeldbepalend (oranje) worden opgenomen op de waarderingskaart. De ideeën voor <u>speelvoorzieningen</u> zijn slecht en onvolledig. Als de uitbaters van de <u>seksbioscoop</u> vertrekken moet de bestemming van het pand weer bioscoop worden. Het bouwplan voor <u>Van Duivenboden</u> (Gedempte Oude Gracht 88-94/Kleine Houtstraat 2-10) is, voor zover bekend veel te grootschalig, met een verkeerde ontsluiting van de parkeerkelder. Het binnengebied is ten onrechte als erf bestemd en niet als tuin. De percelen <u>Kleine Houtstraat</u></p>	<p>De <u>Kampgarage</u> is wederom positief bestemd, het betreft een vergunde situatie. Over mogelijk toekomstige bouwplannen voor die locatie kan in dit kader niets worden gesteld. <u>W1</u>: de Egelantier heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden in het ontwerp, vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, dat bijzondere doeleinden als bestemming aangeeft. Enige flexibiliteit, middels een wijzigingsbevoegdheid, is hier noodzakelijk. In de voorschriften is de eis van behoud van dezelfde oppervlakte groen in de Egelantiertuin opgenomen. Een lagere maximale bouwhoogte is stedenbouwkundig niet wenselijk, omdat het een dermate markant gebouw betreft, dat in relatie tot de omgeving er uit mag springen. Bovendien is het gebouw rijksmonument en zijn de bestaande hoogten van het monument positief bestemd. <u>W2</u>: het betreft geen openbaar groen, maar privé-grond, het is geen onderdeel van de Egelantiertuin. Maar omdat er geen concrete bouwplannen zijn en het toezicht op de publiek toegankelijke Egelantiertuin minder dringend is - doordat het afsluiten van de Egelantiertuin in de avonduren een oplossing vormt - is deze wijzigingsbevoegdheid niet langer in het plan opgenomen. Wel heeft het perceel Kleine Houtstraat 80 T1 (tuin bebouwd) in plaats van T2 (tuin onbebouwd) als bestemming gekregen, om voor de belanghebbenden een nieuwe legale berging mogelijk te maken. <u>W3</u>: een hotel op die locatie is passend vanwege de geschikte ligging. Het hoeft niet per definitie groot te zijn, aan een kleinschalig hotel heeft de Haarlemse binnenstad ook behoefte. Er zijn in het plangebied voldoende panden met een gemengde bestemming en wonen.</p>	<p>JA, de plan-kaart, Voor-schri-fen en toelich-ting zijn aange-past door deze W2 te verwij-deren. T2 is op het perceel gewij-zigd in T1 om een berging moge-lijk te maken.</p>

	<p>92, 94, 96 worden geheel volgebouwd, dat is een slechte zaak. Bovendien zullen de toekomstige appartementsbewoners de Egelantiertuin als hun tuin zien.</p> <p><u>Aanlegsteigers</u> moeten in het plangebied niet worden toegestaan</p>	<p>De flexibele goothoogte van <u>Kampervest 23</u> sluit aan bij de omliggende solide bebouwing en is op die locatie niet te massief, gelet op de breedte van de Kampervest.</p> <p>Voor wat de <u>Essenstraat 20 en 22 en pandjes aan de Haasstraat</u> betreft: per pand is de kwaliteit bekeken, deze panden zijn niet beeldbepalend, omdat zij nu geen architectonische meerwaarde hebben.</p> <p>Concrete invulling van <u>speelvoorzieningen</u> kan en mag niet het doel van het bestemmingsplan maar van de beleidsnota Speelruimteplan. Het ontwerp maakt slechts plaatsing mogelijk binnen bepaalde gebruiksvoorschriften (verkeers- en verblijfsdoeleinden, tuin en groenvoorzieningen).</p> <p>Ook bij de <u>seksbioscoop</u> is een reeds vergunde situatie consoliderend bestemd in het ontwerp. Maar als het gebruik uit eigen beweging of van overheidswege wordt beëindigd, kan het college de bestemming wijziging in 'bioscoop'. Dat is geregeld in artikel 11 onder 5.</p> <p>Het perceel <u>Van Duivenboden</u> leent zich uitstekend voor een grootschalig bouwproject gezien de locatie op de hoek van twee centrumstraten. Het bestemmingsplan maakt het ondergronds parkeren mogelijk, omdat dit de beste oplossing is bij de huidige parkeerproblematiek in de binnenstad. Hoe de ontsluiting technisch wordt uitgevoerd, is onderdeel van het bouwplan. In die procedure worden allerlei aspecten getoetst, ook milieu- en verkeersvraagstukken. Het bestemmen van het binnengebied als erf komt overeen met het huidige bestemmingsplan.</p> <p>Bij <u>Kleine Houtstraat 90, 92, 94, en 96</u> loopt de nieuwbouw tot de erfrens omdat een goede aansluiting met de bestaande bebouwing vormt en passende bebouwingsmogelijkheden biedt.</p> <p>Of nieuwe bewoners de Egelantiertuin als privé-tuin zullen gaan gebruiken, is</p>	
--	---	--	--

		<p>een aanname. De tuin is en blijft openbaar.</p> <p><u>Steigers</u> als bijbehorende voorziening bij water zijn noodzakelijk voor onderhoud. Het afmeren van woon- en horecaschepen is niet toegestaan, er zal geen sprake zijn van aanlegsteigers hiervoor.</p>	
<p>2. H. de Boer (inspreker nr. 181)</p>	<p>Door <u>W2</u> bij het perceel Kleine Houtstraat 80 zal het woongenot voor deze indiener en bewoner van het buurpand (Kleine Houtstraat 82) afnemen, de waarde van nr. 80 stijgen en dat is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. <u>W2</u> is niet langer nodig, nu er geen sociaal probleem meer is in de Egelantiertuin. De nieuwbouw van <u>Kleine Houtstraat 90, 92, 94, en 96</u> dient niet tot de erfgrans te lopen.</p>	<p><u>W2</u>: omdat er geen concrete bouwplannen zijn en het toezicht op de publiek toegankelijke Egelantiertuin minder dringend is - doordat het afsluiten van de Egelantiertuin in de avonduren een oplossing vormt - is deze wijzigingsbevoegdheid niet langer in het plan opgenomen. Wel heeft het perceel Kleine Houtstraat 80 T1 (tuin bebouwd) in plaats van T2 (tuin onbebouwd) als bestemming gekregen, om voor de belanghebbenden een legale berging mogelijk te maken.</p> <p>De nieuwbouw <u>Kleine Houtstraat</u> loopt tot de erfgrans omdat een goede aansluiting met de bestaande bebouwing vormt en passende bebouwingsmogelijkheden biedt.</p>	<p>JA, de plankaart, Voorchriften en toelichting zijn aangepast door deze <u>W2</u> te verwijderen. T2 is op het perceel gewijzigd in T1 om een berging mogelijk te maken.</p>
<p>3. R. S. Bouwens (inspreker nr. 192)</p>	<p>De terreintjes aan weerszijden van de bebouwing <u>Kampervest 31</u> zijn ten onrechte als stadstuin bestemd.</p>	<p>De terreintjes <u>Kampervest 31</u> zijn opnieuw bestemd als tuin, zoals in het vorige bestemmingsplan, om ruimtelijk gezien geen afbreuk te doen aan de uitstraling van het pand.</p>	<p>NEE</p>
<p>4. K. Stokman en M. Koning</p>	<p><u>W2</u>: ze verwijzen naar een gesprek d.d. 3 mei 2007, waarvan verslag is opgemaakt. Hun mening is ongewijzigd en bij brief van 29 oktober 2007 bevestigd. Zij overwegen te zijner tijd het college te verzoeken van deze bevoegdheid gebruik te</p>	<p><u>W2</u>: omdat er geen concrete bouwplannen zijn en het toezicht op de publiek toegankelijke Egelantiertuin minder dringend is - doordat het afsluiten van de Egelantiertuin in de avonduren een oplossing vormt - is deze wijzigingsbevoegdheid niet langer in het plan opgenomen. Wel heeft het perceel T1 (tuin bebouwd) in plaats van T2 (tuin</p>	<p>JA, de plankaart, Voorchriften en toelichting zijn</p>

	<p>maken. Tevens hebben zij in hun mondelinge zienswijze aangegeven op hun perceel een nieuwe berging te willen gaan bouwen.</p>	<p>onbebouwd) als bestemming gekregen, om voor de belanghebbenden een legale berging mogelijk te maken.</p>	<p>aangepast door deze W2 te verwijderen. T2 is op het perceel gewijzigd in T1 om een berging mogelijk te maken.</p>
<p>5. Mevrouw M. Goenee, namens Coltavast b.v. (van Coltex b.v. (inspreker nr. 194)</p>	<p>Er is een verzoek gedaan om <u>Grote Houtstraat 99</u> een gemengde bestemming voor het gehele pand te geven en niet alleen beneden gemengd met boven wonen. Op de plankaart zou dan aan het paars een geel driehoekje moeten worden toegevoegd, net als bij sommige buurpanden. Daarmee is bijvoorbeeld detailhandel op verdieping mogelijk. Dit is vooral van belang als de sportschool boven uit het pand zou gaan. Dan zijn er meer mogelijkheden voor de opvolger. Als niet de gehele bovenverdieping gemengd bestemd kan worden, dan in ieder geval het gedeelte van de sportschool, is de wens. Voor het pand <u>Klein Heiligland 16</u> meldt mevrouw dat er een schetsplan ligt om de voorgevel te wijzigen, zodat er een aparte toegang gecreëerd kan worden voor de bewoners van de bovenwoningen. Nu is de ontsluiting voor de bovenwoningen contractueel</p>	<p>In het ‘Structuurplan 2020’ uit 2005 is wonen boven winkels als stedenbouwkundige visie opgenomen ter revitalisering van de binnenstad. Een uitbreiding van de gemengde bestemming voor de bovenverdieping is dan ook onwenselijk, omdat de eindbestemming wonen dient te zijn. Bij de andere buurpanden aan de <u>Grote Houtstraat</u> waar wel een uitzondering is gemaakt, is sprake van het vastleggen van een reeds legale situatie of een wezenlijk andere situatie (bioscoop), die in het vigerende plan ook anders bestemd is. <u>Klein Heiligland 16</u> past mogelijk qua bestemmingsplanvoorschriften. Daarom is verwezen naar de mogelijkheid een schetsplan ter toetsing voor te leggen bij de Afdeling Vergunningverlening en Toezicht. Dan wordt de kans op vergunningverlening onderzocht. Op het ontwerp-bestemmingsplan is deze opmerking niet van invloed.</p>	<p>NEE</p>

	via het buurpand geregeld.		
6. R. van Raaijen namens fam. Douma (inspreker nr. 173)	De vraag is of <u>Groot Heiligland 18</u> niet bestemming Gb kan krijgen, of in ieder geval Ga. Het heeft in het ontwerp bestemming woondoeleinden. Voor <u>Groot Heiligland 16</u> is ook een voorkeur voor Gb in plaats van Ga geuit. Tot 2000 is nr. 18 een lijstenmakerij/kunsthandel geweest.	De bestemming in het vigerende plan is voor <u>Groot Heiligland 18 W*</u> , dat is wonen, eventueel gecombineerd met een –winkel, praktijkruimte, kantoor met loketfunctie, niet hinderlijk bedrijf – <i>aan huis</i> , mits deze de uitoefening van de woonfunctie in het gebouw niet in de weg staat. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan, wonen met beroepsuitoefening aan huis onder voorwaarden, komt hier enigszins mee overeen. Een lijstenmakerij bij de woning zou onder deze bestemming ook passend kunnen zijn binnen de gestelde voorwaarden. De woonfunctie stond en staat voorop. Verder vormt deze straat geen winkelstraat en is ook niet beoogd zich als zodanig te laten ontwikkelen. Voor <u>nr. 16</u> ligt de zaak als volgt: daar is de bestemming nu wonen (zonder winkelfunctie ed. dus) en biedt de gemengde bestemming Ga al meer dan thans.	NEE
7. Beishuizen & Doyer advocaten namens M. Vogelaar	<u>Kleine Houtstraat 118</u> dient horeca I i.p.v. horeca III te zijn (daghoreca).	De bestemming in het vigerende plan voor <u>Kleine Houtstraat 118</u> luidt: winkel, praktijkruimte, kantoor met loketfunctie, niet hinderlijk bedrijf (A) + restaurant en café, met als gewenste eindbestemming A. Sinds 1-12-1985 is Koffieshop 2000 (een coffeeshop) hier gevestigd volgens de Kamer van Koophandel. Echter, op 23-6-2005 is de zaak voor 1 jaar gesloten. Daarmee is de gewenste eindbestemming A bereikt, omdat het voortgezette gebruik doorbroken is. Daghoreca komt overeen met een niet-hinderlijk bedrijf, er is geen aanleiding het pand anders te bestemmen.	NEE
8. B. Garonne-Perpeet	De bestemming verkeersdoeleinden voor het pand <u>Grote Houtstraat 179</u> dient te worden aangepast, zodat er geen strijd bestaat als een terras wordt uitgezet.	Als op het pand zelf een horeca-bestemming rust, is het mogelijk middels een <u>terrasvergunning</u> een deel van de weg te gebruiken voor een terras. Er is geen sprake van strijdigheid met de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden. Dit staat ook verwoord in de toelichting. Aanpassing van het plan is dan ook niet nodig.	NEE
9. L.M.J. van den Berg (inspreker)	Het vaststellen van een <u>hogere waarde Wet geluidshinder</u> voor <u>Van Duivenboden</u> (Gedempte Oude Gracht 88-94/Kleine	De huidige bewoners (<u>buren Van Duivenboden</u>) zijn niet belanghebbend voor de hogere waarde volgens vaste jurisprudentie (AR 24 augustus 1998). Slechts de toekomstige bewoners van het	NEE

<p>nr. 70) mede namens B. Vordehake, D. Bonink en M. Bekkering</p>	<p>Houtstraat 2-10) is niet passend bij wonen in de binnenstad. De bouwmogelijkheden op locatie <u>Van Duivenboden</u>, in het bijzonder de kaphoogte van 11 m. direct grenzend aan nr. 12-14 en iets verder 14 m., leveren verlies op van uitzicht, daglicht, privacy, bepaalde kamerfuncties (voor thuiswerk en kunstschilderen), woongenot en waardedaling alsmede een toename van geluidsoverlast, vochtproblemen en onderhoudskosten. De wijzigingen voor de <u>sportschool</u> (Grote Houtstraat 99) van hoogten levert eveneens verlies op van privacy, zonlicht en woongenot alsmede een toename van geluidsoverlast, vochtproblemen en onderhoudskosten.</p>	<p>gebouw waar de waarde voor gaat gelden zijn dat. Dit omdat er voor de huidige bewoners niets wijzigt. Zij zijn dan ook niet-ontvankelijk. De <u>bouwmogelijkheden</u> kunnen negatieve gevolgen in de beleving van de directe burens hebben, maar het ontwikkelen van nieuwbouw, die mogelijkheden biedt voor verschillende gebruikers van gebouwen is belangrijk en stedenbouwkundig passend. De genoemde belemmerende factoren zijn inherent aan het wonen in de binnenstad, dat met lusten en lasten gepaard gaat. De bebouwingshoogte van de <u>sportschool</u> bedraagt maximaal 12 m. voor het hoofdgebouw en 8 m. voor de uitbouw. Dit sluit aan bij het in de 'eerste herziening van Heiliglanden'(1990) bepaalde. Namelijk een goothoogte voor het hoofdgebouw van 12, 5 m. en voor de uitbouw van 8 m. Het betreft tevens het vastleggen van de werkelijke, legale, situatie. Er is hier geen sprake van verlies of toename door de bestemmingsplanvoorschriften.</p>	
<p>10. M. Mahn</p>	<p>In het ontwerp is de bebouwing op het perceel <u>Cornelissteeg 16</u> niet voor de volle 18 meter als bebouwd bestemd, maar slechts voor de helft.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan heeft <u>Cornelissteeg 16</u> 10 m. gemengde bebouwing als bestemming en 9 m. erf, dat voor 50 % bebouwd mag zijn. In het ontwerp is eveneens 10 m. voor gemengde doeleinden bestemd, die bebouwd mag worden, en 9 m. voor erf dat voor 50 % bebouwd mag worden. Er is geen reden voor aanpassing.</p>	<p>NEE</p>
<p>11. R. Cantor (inspreker nr. 11)</p>	<p>Het pand <u>Groot Heiligland 11-13</u> vormt een geheel. Voor nr. 11 staat op de plankaart een variabele goothoogte van minimaal 6 tot maximaal 9 m. en voor nr. 13 een vaste goothoogte van 7 m. Beter is het maximum voor beide nrs. vast te stellen op 7 m. zonder een minimum.</p>	<p>Weliswaar vormen de nrs. 11 en 13 één samengevoegd pand, maar nr. 11 is een oorspronkelijk hoekpand en nr. 13 een tussenpand. Voor de hoek is enige variatie en een minimum wenselijk, voor het gedeeltelijk dat een tussenpand vormt niet. Het staat de eigenaar vrij in de praktijk het geheel op een goothoogte van 7 m. te houden.</p>	<p>NEE</p>
<p>12. DAS rechtsbijstand</p>	<p>De toegestane bouwhoogte voor de nieuwbouw op het perceel <u>Van Duivenboden</u> (Gedempte Oude Gracht 88-</p>	<p>Ook bij nieuwbouwprojecten zoals <u>Van Duivenboden</u> is in een historische binnenstad variatie in bouwhoogte om het daklandschap in stand te houden,</p>	<p>NEE</p>

namens VVE Klein Heiligland 12-14 (inspreker nr. 190)	94/Kleine Houtstraat 2-10) is in strijd met goede ruimtelijke ordening, nu het nieuwbouw betreft. Die dient aan te sluiten bij de omgeving. Het betekent anders een verlies van woongenot voor de leden van de VVE.	getuigend van goede ruimtelijke ordening. Een verschil van 3 m. is daarbij niet buitenproportioneel, maar heel acceptabel. Er is inderdaad sprake van enig verlies van uitzicht en daarmee wellicht van wat woongenot, maar dat is aan de kant van de ontsluitingsgalerij, waar de woonkamers niet zijn gesitueerd.	
13. N.J.M. Schilder namens Biljartcentrum Haarlem b.v.	Op <u>Klein Heiligland 88</u> is het biljartcentrum als biljartcentrum aangeduid en niet als horeca, terwijl het bedrijf 3 horecavergunningen heeft.	In het huidige bestemmingplan heeft het pand met het <u>biljartcentrum</u> een gemengde bestemming (wonen, winkel, praktijkruimte, kantoor met loketfunctie, niet hinderlijk bedrijf). Dit komt overeen met de bestemming Ga, in het ontwerp (wonen, kantoren, praktijkruimten, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden). Het feit dat horecavergunningen zijn verstrekt in het kader van de Drank- en horecawet, betekent niet dat elke vorm van horeca (I, II of III) op het pand qua gebruik moet worden toegelaten. Het bestemmingsplan beoogt het gebruik van een pand te reguleren, niet of er alcohol wordt geschonken. Daar ziet de genoemde wet op toe.	NEE
14. D.A.F. Baars	Het bestemmen van perceel <u>Essenstraat 18</u> voor woondoeleinden is ongewenst omdat daarmee een waardevol stukje groen verloren gaat. Hoogbouw zal tot een gevoel van benauwdheid leiden. <u>Essenstraat 20 en 22</u> zouden de status van beeldbepalend pand moeten krijgen. <u>Haasstraat 16</u> heeft nu een woon/bedrijf-bestemming. Met alleen een woonbestemming zoals in het ontwerp bepaald, zal de waarde dalen.	In het huidige bestemmingsplan “De Kamp” is <u>Essenstraat 18</u> (hoek Haasstraat) deels voor eensgezinshuizen E-A en deels als erf en bestemd. De in het ontwerp opgenomen bestemming woondoeleinden en erf komt hiermee overeen. Dat in werkelijkheid het perceel nu onbebouwd is en dat dit als aangenaam wordt ervaren, doet hier niets aan af. De bouwhoogte kan ten hoogte 8 m. bedragen, dus van hoogbouw zal geen sprake zijn, als er bebouwing wordt gerealiseerd. <u>Essenstraat 20 en 22</u> zijn per pand op kwaliteit bekeken, deze panden zijn niet beeldbepalend omdat zij geen architectonische meerwaarde hebben. <u>Haasstraat 16</u> heeft als bestemming in bestemmingsplan “De Kamp” erf. Het ontwerp heeft woondoeleinden als ruimtelijk meest passende bestemming vastlegt.	NEE
15.	De ontsluiting van de	Het bestemmingsplan maakt het	NEE.

<p>M. en M. Breuker (inspreker nr.183)</p>	<p>ondergrondse parkeergarage bij de nieuwbouw op het perceel <u>Van Duivenboden</u> (Gedempte Oude Gracht 88-94/Kleine Houtstraat 2-10) levert een gevaarlijke situatie op. Er zijn betere alternatieven. Bovendien heeft de ondergrondse parkeergarage negatieve gevolgen voor de stand van het grondwater. <u>Klein Heiligland 5</u> zou een Gb bestemming moeten krijgen en geen Ga. Er zijn twee opgangen, er heeft een bedrijf gezeten en enige variatie in Klein Heiligland is wenselijk. Het is nu in gebruik als atelier, maar de mogelijkheid van een winkel wenst men te behouden.</p>	<p>ondergronds parkeren mogelijk, omdat dat de beste oplossing is bij de huidige parkeerproblematiek in de binnenstad. Tevens is dit streven vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020 (dubbel grondgebruik). Hoe de ontsluiting technisch wordt uitgevoerd, is onderdeel van het bouwplan <u>Van Duivenboden</u>. In die procedure worden allerlei aspecten getoetst, ook milieu- en verkeersvraagstukken. Het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het artikel 10 Bro-overleg instemming betuigd met het (gewijzigde) wateradvies en geeft aan verder geen opmerkingen te hebben. Volgens informatie van de Kamer van Koophandel staat en stond geen bedrijf geregistreerd op <u>Klein Heiligland 5</u>. Verder is twee opgangen niet het enige aspect dat in de beoordeling is meegewogen, zoals u zelf aangeeft. De functie van de straat, situering pand, uitstraling, oppervlakte zijn ook bepalend. Dit heeft er toe geleid dat het rijtje waartoe nr. 5 behoort Ga heeft gekregen. Voor variatie zijn slechts enkele hoekpanden gekozen, die meer geschikt zijn voor Gb. In het huidige bestemmingsplan geldt er gemengde bebouwing (wonen, winkel, praktijkruimte, kantoor met loketfunctie, niet hinderlijk bedrijf). Ook nu heeft het pand gemengde doeleinden als bestemming (wonen, kantoor, praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden). Weliswaar geen winkel, maar wel andere functies zijn toegevoegd. Het gebruik als atelier en die combinatie van wonen en werken is in ieder geval mogelijk.</p>	
<p>16. tot en met 40. Diverse indieners met exact dezelfde zienswijze. Diverse</p>	<p><u>W2</u> in de Egelantiertuin is ongewenst, eventuele bouwplannen worden van de hand gewezen</p>	<p><u>W2</u>: het betreft geen openbaar groen, maar privé-grond, het is geen onderdeel van de Egelantiertuin. Maar omdat er geen concrete bouwplannen zijn en het toezicht op de publiek toegankelijke Egelantiertuin minder dringend is - doordat het afsluiten van de Egelantiertuin in de avonduren een oplossing vormt - is deze</p>	<p>JA, de plankaart, Voorchriften en toelichting zijn</p>

insprekers		wijzigingsbevoegdheid niet langer in het plan opgenomen. Wel heeft het perceel Kleine Houtstraat 80 T1 (tuin bebouwd) in plaats van T2 (tuin onbebouwd) als bestemming gekregen, om voor de belanghebbenden een legale berging mogelijk te maken.	aangepast door deze W2 te verwijderen. T2 is op het perceel gewijzigd in T1 om een berging mogelijk te maken.
41 en 42.	Deze zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend. Inhoudelijk zijn deze hetzelfde als 16. tot en met 40.	De zienswijzen zijn niet-ontvankelijk wegens termijnoverschrijding. Waren ze ontvankelijk dan had de reactie hetzelfde geluid als bij 16. tot en met 40.	

Ambtelijke aanpassingen

OMISSIE	CONSEQUENTIE	OPLOSSING/AANPASSING
Op de plankaart is de lijn Zonnesteeg abusievelijk afgerond bij het perceel Kleine Houtstraat 82	Het perceel lijkt zo niet per auto bereikbaar, terwijl het bestemmingsplan parkeren op eigen terrein juist stimuleert	Op de plankaart wordt de lijn recht doorgetrokken.
Bij de percelen Kampervest 23 en De Witstraat 33 kan verwarring ontstaan over de reikwijdte van X2 (afwijkend dak)	Dit leidt tot onduidelijkheid wanneer bij het aanvragen van een bouwvergunning aan X2 getoetst dient te worden.	Op de plankaart wordt aan het perceel Kampervest 23 de letter W toegevoegd, zodat duidelijk is dat daar W (wonen) <u>en</u> X2 geldt, terwijl bij De Witstraat 33 alleen W-voorschriften gelden.
Op de plankaart is voor het perceel Gedempte Oude Gracht 88-94 voor het binnenterrein een bouwhoogte van 1,5 m. opgenomen.	Voor toekomstige ontwikkelingen is deze hoogte voor een deel van het binnenterrein onvoldoende. Bijvoorbeeld voor de nodige trapopgangen die de bouwlagen verbinden.	Op de plankaart wordt de hoogte voor een strook bij de Gedempte Oude Gracht-zijde aangepast tot 3 m. om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
De begrenzing van de X3 lijn is abusievelijk op de plankaart verkeerd in getekend.	Hierdoor komt de lijn niet overeen met de bestaande bebouwingslijnen.	Op de plankaart worden de lijnen op de juiste plaats ingetekend.
In artikel 6 lid 4 onder d.1. is een maximale vrijstelling voor de goothoogte gegeven van een extra 3 m.	Voor toekomstige ontwikkelingen is deze hoogte onvoldoende en niet passend bij de contoureis.	In de voorschriften wordt de maximale vrijstelling op 4 m. bepaald.
In de toepasselijke artikelen over parkeervoorzieningen is een toegestane bouwdiepte voor parkeervoorzieningen opgenomen van 6 m. Een extra vrijstelling op grond van artikel 18 kan formeel niet worden toegepast, omdat daar niet gesproken wordt over diepte, slechts over hoogte.	Voor toekomstige ontwikkelingen is deze diepte onvoldoende omdat - net als bij een lift - extra ruimte nodig is voor de technische voorzieningen. Die moeten het functioneren van de parkeervoorziening zelf mogelijk maken.	In de voorschriften wordt de dieptevrijstelling op 8 m. bepaald.
In artikel 11 lid 3 onder f. 3. staat 'niet direct gelegen aan'	Er kan verwarring ontstaan waar precies wel 11 m. is toegestaan	Aan het artikel is voor de duidelijkheid de zinsnede 'op de bebouwingsgrens toegevoegd.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Hoofdafdeling/afdeling STZ/Ruimtelijke Plannen
Registratienummer 2008/45213

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp”

1 Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp” vast te stellen.

2 Aanleiding en fases van besluitvorming

In 2003 is een startnotitie vastgesteld voor het maken van een nieuw bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp” voor het gebied dat ligt in de binnenstad van Haarlem. In 2006 heeft inspraak en wettelijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp (SO/BD/2006/645). Hierover heeft eind 2006 besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan (SO/BD/2007/118953). Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan van 21 september 2007 tot en met 1 november 2007 ter inzage gelegd. De naar aanleiding hiervan binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: wijzigingennota bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen verwerkt. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

3 Samenvatting voor commissie en/of raad

Het bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp heeft tot doel het opstellen van een actueel juridisch kader. Daar waar met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening vergunningen zijn verleend, legt het bestemmingsplan reeds vergunde situaties vast. Toekomstige ontwikkelingen die ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan bekend waren zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

4 Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp heeft geen financiële consequenties.

5 Verwerking

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp” zijn binnen de gestelde termijn 42 zienswijzen ingediend. Tevens zijn enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht.

5.1 Verwerking zienswijzen

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Wijkraad HDK, G. de Vries
2. H. de Boer
3. R.S. Bouwens
4. M. Koning en K. Stokman

5. Coltavast B.V., M. Goenee
6. R. van Raaijen namens fam. Douma
7. K. Beishuizen namens M. Vogelaar
8. B. Garrone-Perpeet
9. L.J.M. van den Berg mede namens B. Vordehake,
D. Bonink en M. Bekkering
10. M. Mahn
11. R. Cantor
12. DAS rechtsbijstand namens VVE Klein Heilig-land 12-14
13. Biljartcentrum Haarlem B.V.
14. D.A.F. Baars
15. M. en M. Breuker
16. S. Steensma
17. E. Hofsté
18. J. van Douk
19. J. Doornbosch
20. E. Gjersøyen
21. R. Zandvliet
22. C. Bruning
23. A. Helmig
24. N.J. de Windt
25. H.C. Haringa
26. Vermeeren
27. H. van Zijverden
28. P. C. ten Bosch
29. M. Th. Meijs
30. J.H. Bosman
31. J. Santing
32. H. Hietbrink
33. P. Koster
34. M. Frencken
35. H. J. van de Boer
36. R.K. Gosen – Groot
37. M.R.J. Gosen
38. N. Hoekstra
39. F. Nieuwenhuizen
40. G. de Vries
41. E. van Dalsem
42. M.A. Brand

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de wijzigingennota die als bijlage A bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan “Heiliglanden – de Kamp” gewijzigd op de volgende punten:

- Zienswijzen 1, 2, 4 en 16 tot en met 40: omdat wijzigingsbevoegdheid W2 niet deel uitmaakt van het bestemmingsplan, is de plankaart aangepast door de W2 aanduiding op het perceel Kleine Houtstraat 80 te verwijderen en T2

gewijzigd in T1. In de voorschriften zijn onder artikel 7 (Tuin) lid 5 (wijzigingsbevoegdheid) de onderdelen c. en d. niet langer opgenomen. In paragraaf 2.6 van de toelichting is de visie op de ontwikkeling noordrand Egelantiertuin geschrapt.

5.2 **Ambtelijke wijzigingen**

De plankaart is ambtelijk gewijzigd op het volgende onderdelen:

- De gebogen lijn bij het perceel Kleine Houtstraat 80 / Zonnesteeg is rechtgetrokken zoals de werkelijke en wenselijke situatie is.
- Aan het perceel Kampervest 23 is de letter W toegevoegd, zodat duidelijker is dat daar W (wonen) geldt en X2 (afwijkend dak).
- De hoogte voor een strook op het perceel de Gedempte Oude Gracht 88-94 (aan de zijde Gedempte Oude Gracht) is aangepast tot 4 m. om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
- De begrenzing van de X3 lijnen (afwijkend dak) is op de juiste plaats ingetekend (bestaande bebouwingslijnen).

De planvoorschriften zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- In artikel 6 lid 4 onder d.1. is de maximale vrijstelling gewijzigd van 4 m. in 4 m. om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
- In de toepasselijke artikelen voor parkeervoorzieningen is de maximale vrijstelling voor diepte gewijzigd van 6 m. in 8 m. om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
- In de volgende artikelen is met een onjuiste letter naar de kapverplichting verwezen: artikel 6 lid 4 onder b.1.: sub g. gewijzigd in sub h., artikel 6 lid 4 onder f.: sub g. gewijzigd in sub h., artikel 6 lid 4 onder g.: sub g. gewijzigd in sub h., artikel 11 lid 4 onder b.1.: sub f. gewijzigd in sub g., artikel 11 lid 4 onder f.: sub f. gewijzigd in sub g, artikel 11 lid 4 onder g.: sub f. gewijzigd in sub g., artikel 12 lid 4 onder b.1.: sub f. gewijzigd in sub g., artikel 12 lid 4 onder f.: sub f. gewijzigd in sub g. en artikel 12 lid 4 onder g.: sub f. gewijzigd in sub g.
- Aan artikel 11 lid 3 onder f. 3. is voor de duidelijkheid toegevoegd de zinsnede ‘op de bebouwingsgrens’.

6 **Planning**

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan “Heiliglanden – de Kamp” ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Wij stellen de raad voor:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk, niet ontvankelijk te verklaren:
 - nummers 41 en 42.
2. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk wel ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 tot en met 40.
3. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het

bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:

- nummers: 3, 5 tot en met 15.

4. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:

- nummers: 1, 2, 4, 16 tot en met 40.

5. Het bestemmingsplan “Heiliglanden – de Kamp” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp”

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1.
de zienswijzen 1 tot en met 40, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren daar zij tijdig zijn ingediend.
2.
De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
de nummers: 3, 5 tot en met 15.
3.
De volgende zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
nummer: 1, 2, 4, 16 tot en met 40.
4.
Het bestemmingsplan “Heiliglanden-de Kamp” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Bestemmingsplan “Heiliglanden - de Kamp”

toelichting

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

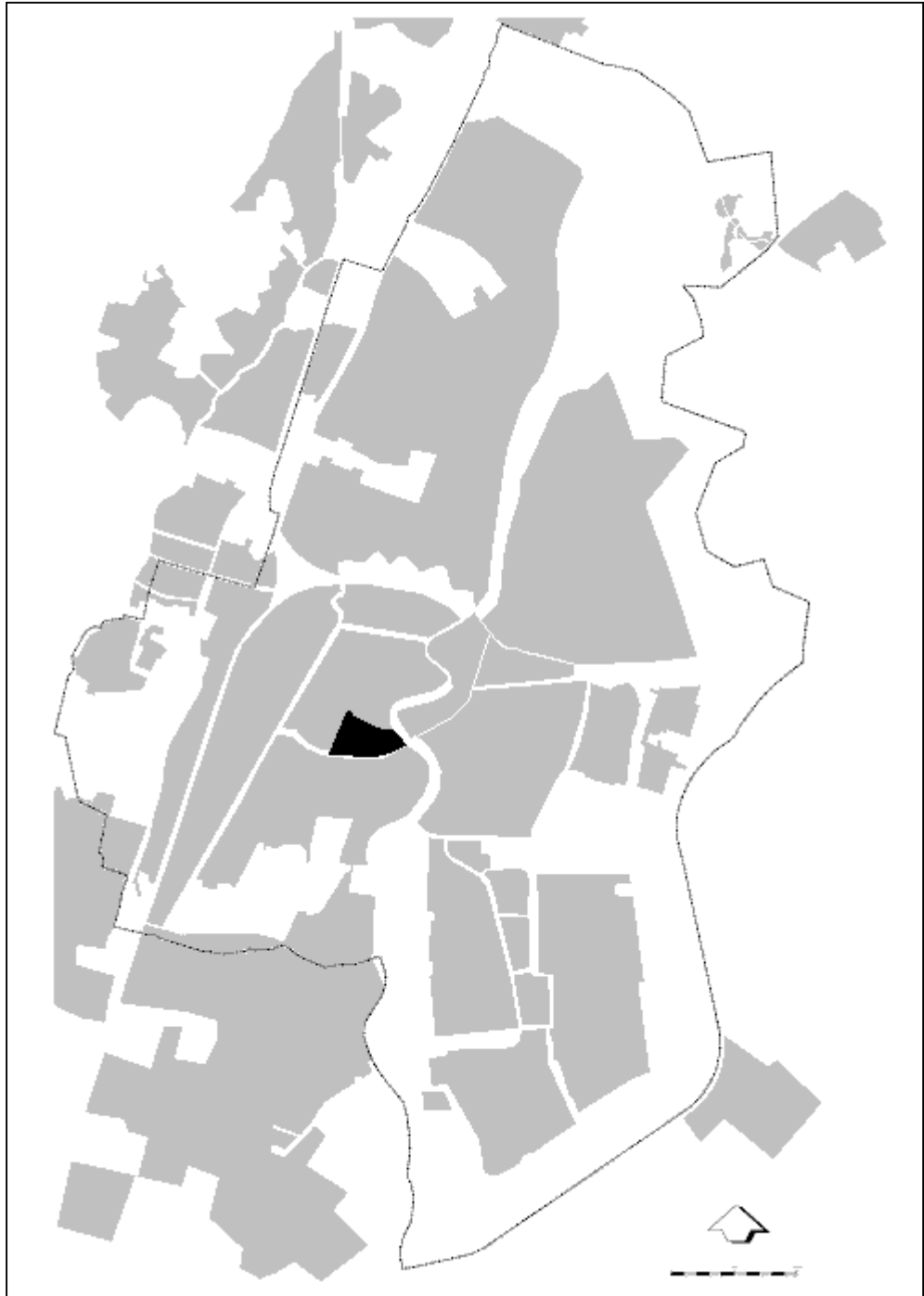
Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleid
Maart 2008

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1	INLEIDING 3
1.1	Begrenzing van het plangebied 3
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan..... 3
1.3	Doel en planvorm..... 3
1.4	Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen 4
1.5	Planproces 5
1.6	Opzet van de toelichting; leeswijzer 5
2	BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES 7
2.1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid 7
2.2	Structuurplan Haarlem 2020 9
2.3	Korte historische schets 9
2.4	Monumenten, cultuurhistorische waarden en beschermd stadsgezicht..... 11
2.5	Stedenbouwkundige structuur 14
2.6	Visie op het plangebied..... 16
2.7	Wonen 18
2.8	Bedrijven en voorzieningen 20
2.9	Verkeer..... 23
2.10	Groen, natuur, recreatie en speelvoorzieningen 25
2.11	Water..... 28
2.12	Milieuonderzoek 30
3.1	Stedenbouwkundige beschrijving 35
3.2	Juridische planopzet..... 35
3.3	Hoofdopzet plankaart..... 38
4.1	Resultaten participatie..... 40
4.2	Resultaten inspraak 40
4.3	Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 40
4.4	Economische uitvoerbaarheid 41
4.5	Handhaving 41

BIJLAGEN

Bijlage 1	Documentenlijst
Bijlage 2	Monumentenlijst
Bijlage 3	Methodiek waarderingskaart
Bijlage 4	Milieuonderzoek
Bijlage 5	Lijst met kantoren en dienstverlenende bedrijven
Bijlage 6	Bedrijven
Bijlage 7	Lijst met commerciële voorzieningen
Bijlage 8	Lijst maatschappelijke voorzieningen
Bijlage 9	Wateradvies
Bijlage 10	Deelnemers wettelijk vooroverleg
Bijlage 11	Inspraakplan
Bijlage 12	Inspraakreacties
Bijlage 13	Verwerking Inspraakreacties
Bijlage 14	Artikel 10 reacties
Bijlage 15	Verwerking artikel 10 reacties



Figuur 1

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp ligt in de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 17 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Grote Houtstraat, aan de noordzijde door de Gedempte Oude Gracht, aan de oostzijde door het Spaarne en aan de zuidzijde door de Kamper- en Gasthuissingel. Het bevat de buurten Heiliglanden en De Kamp (zie figuur 1).

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Heiliglanden - de Kamp zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Stadsdelen waar geen of alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.
2. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van:
 - De ontwikkeling van Van Duivenboden inclusief ondergrondse parkeervoorziening.
 - De wijzigingsmogelijkheden van de Egelantier.
 - De wijzigingsmogelijkheden van Klein Heiligland 84.
 - De ontwikkeling van Kampervest 23 inclusief parkeergaragevoorziening.
4. Het hele plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast middels een Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht. Deze kaart is gekoppeld aan de voorschriften van dit bestemmingsplan.
5. In het gebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor de wetwijziging van 2000 moest zo'n vrijstelling worden gevolgd door een nieuw bestemmingsplan. Dit is nooit gebeurd. Sinds de wetwijziging kunnen dergelijke vrijstellingen alleen worden verleend als er een recent bestemmingsplan voor het gebied is (dus niet ouder dan 10 jaar). Op deze manier kan getoetst worden of het bouwplan, hoewel in strijd met het bestemmingsplan, niet in strijd is met de algehele visie voor het gebied.

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp bestaat uit een plankaart, waarderingskaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de voorschriften. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan, en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele struc-

tuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De plankaart en de planvoorschriften zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet versturende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

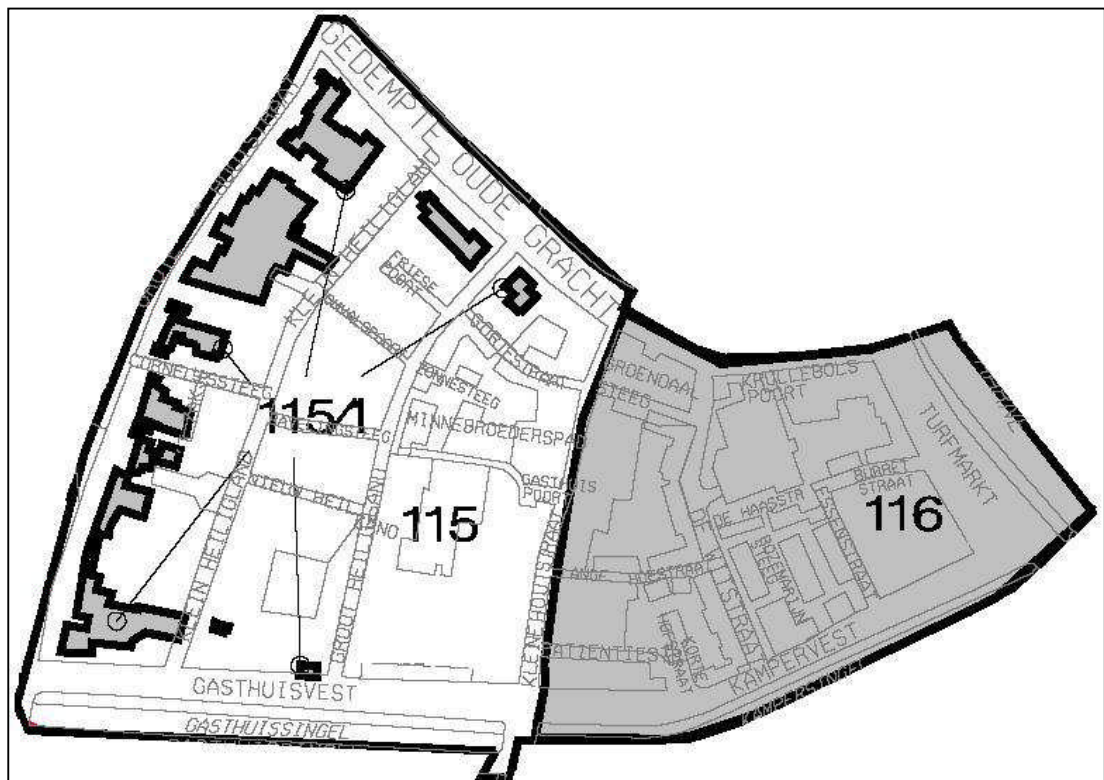
Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied Heiliglanden - de Kamp gelden de onderstaande bestemmingsplannen. Daarnaast gelden voor het gebied Heiliglanden tevens de "Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden" (vastgesteld 13-03-2002, nr. 57/2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23-07-2002, nr.02-13973).

Tabel 1

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
115	De Heiliglanden	04-07-1984 (nr. 241)	15-10-1985 (nr. 459)
115-1	Heiliglanden, eerste herziening	19-09-1990 (nr. 345)	19-03-1991 (nr. 91-711079)
116	De Kamp	12-03-1975 (nr. 4)	22-06-1976 (nr. 159)



Figuur 2. Vigerende bestemmingsplannen

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Het gehele plangebied Heiliglanden – de Kamp valt geheel binnen het beschermd stadsgezicht. De beschermende werking is in het bestemmingsplan opgenomen door middel van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5 planvoorschriften), de planvoorschriften en de waarderingskaart beschermd stadsgezicht.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. In mei 2006 is hiermee gestart, door het plan aan te bieden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Het college stemde in met het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp en gaf het plan vrij voor inspraak. Het plan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een informatieavond georganiseerd, waar het plan is toegelicht. Tegelijk met de inspraak is gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 10).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan werd daarna ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp genoemd en, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat de resultaten van diverse onderzoeken en analyses van het plangebied, overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dat hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en gewenste toekomstige ontwikkelingen van de verschillende voorkomende functies, zoals wonen, bedrijvigheid en diverse voorzieningen.
- In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de visie en de onderzoeken die in hoofdstuk 2 zijn beschreven vertaald zijn naar juridische regels.
- Hoofdstuk 4 is gereserveerd voor de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerp bestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan en in het handhavingsbeleid.
- In de bijlagen zijn opgenomen:
 - Documentenlijst
 - Monumentenlijst
 - Methodiek waarderingskaart
 - Milieuonderzoek

- Lijst met kantoren en dienstverlenende bedrijven
- Bedrijven
- Lijst met commerciële voorzieningen
- Lijst maatschappelijke voorzieningen
- Wateradvies
- Deelnemers wettelijk vooroverleg
- Inspraakplan
- Verslag participatie
- Inspraakreacties
- Verwerking Inspraakreacties
- Verwerking artikel 10 Bro reacties

2 BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige structuur van de buurt Heiliglanden - de Kamp en de diverse aanwezige functies. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten.

Aansluitend daarop worden per functie de gewenste, toekomstige ontwikkelingen en de verschillende ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden besproken. Hierbij zijn de beleidslijnen uit andere gemeentelijke nota's, voor zover relevant, betrokken (zie bijlage 1).

Aan het eind van dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten (bodemkwaliteit en invloed van verkeerswegen en bedrijven).

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van deze analyse vertaald in uitgangspunten voor de juridische bestemmingsopzet van het plan.

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp is dat de gronden en de bestaande bebouwing in principe conform het huidige gebruik bestemd zullen worden, mits dit gebruik wenselijk is binnen de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het is van belang om voor de bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, die mogelijkheden biedt voor het voortzetten van wenselijke functies, met in achtname van de effecten van voortzetting en uitbreiding van die functies op de omgeving. Hierbij dient dus rekening gehouden te worden met ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen (zoals behoeften ten aanzien van het verbouwen en gebruik van woningen of andere functies in de komende planperiode).

2.1 RIJKS- EN PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling", richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ten aanzien van de steden stimuleert het rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Bij de bundeling van verstedelijking dient optimaal aangesloten te worden op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding en in het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw: "Anders omgaan met water". Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

De Nota Mobiliteit, een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;

2. het verbeteren van de interne en onderlingen bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten van proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour. Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de provincie haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich daarbij met name op het stimuleren van ketenverplaatsingen. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie het gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Verstedelijking bij stations biedt perspectief voor het verkeer- en vervoersbeleid. Fiets- en OVgebruik kan daardoor gestimuleerd worden.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

In het Provinciale Waterplan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.

Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter mag worden. Duurzame maatregelen, zoals afkoppelen van hemelwater kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

2.2 Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Het bestemmingsplangebied Heiliglanden - de Kamp bevat op de structuurplankaart 4 aanduidingen. Dit zijn:

- Centrum-stedelijk gebied (hele plangebied)
- Parkeergarage (De Kamp)
- Nieuwe fietsverbinding (Kampervest – Gasthuisvest)
- Zuidtangente –vrije baan– (Turfmarkt - Gedempte Oude Gracht)

Het centrum-stedelijk gebied is bij uitstek multifunctioneel. Functiemenging wordt hier gestimuleerd.

De parkeergarage betreft de bestaande garage De Kamp aan de Witstraat.

De nieuwe fietsverbinding die op de structuurplankaart is ingetekend betreft een (recreatieve) fietsverbinding die de ringvaart ter hoogte van het Reinaldapark verbindt met het Westelijk Tuinbouwgebied.

De Zuidtangente is één van de hoofdtracés van het openbaar vervoer. Het is een sterk vervoerskundig concept, een snelle buslijn die in een ruime ring Haarlem met Amsterdam-Zuidoost – en later IJburg – verbindt. Haarlem en Zuid-Kennemerland dienen een volwaardig onderdeel van het Noordvleugel HOV-systeem te zijn. Een goede onderlinge bereikbaarheid is voorwaarde voor de Noordvleugel als goed functionerende netwerkstad. Haarlem wil de Zuidtangente vertrammen en ziet versterkt reden daartoe als de vervoerswaarde (en vertakking) toeneemt door de verstedelijking van de Bollenstreek en/of Haarlemmermeer. Vertrammen maakt het systeem nog aantrekkelijker en genereert daarmee economische, planologische en verkeerskundige voordelen voor de regio. De Zuidtangente is immers een geïntegreerd regionaal openbaarvervoersysteem en een belangrijke verbindende factor tussen de verschillende stedelijke knooppunten. Dit is één van de belangrijkste voorwaarde voor de ontwikkeling van de Randstedelijke netwerkstad. Bij de haltes van de Zuidtangente ontstaan mogelijkheden nieuwe stedelijke concentratiepunten.



Fig. 3 Fragment structuurplankaart

2.3 Korte historische schets

De noordelijke bestemmingsplangrens, de voormalige Oude Gracht, was tot in de tweede helft van de 14^e eeuw de zuidelijke verdedigingsgrens van Haarlem. De Heiliglanden en de Kamp komen in die tijd binnen de stadsmuren te liggen. Deze nieuwe zuidelijke verdedigingsgrens wordt aanvankelijk de Zuidgracht genoemd, later Buitensingel of Stadssingel en tegenwoordig Kampersingel, Gasthuissingel en Raamsingel.¹

¹ Rond 1420 werden aan de stadssingel poorten gebouwd. De Eendjespoort werd in 1866, de Kleine Houtpoort in 1873 en de Grote Houtpoort in 1873 gesloopt.

De buurten de Heiliglanden en De Kamp worden gescheiden door de Kleine Houtstraat. Deze straat loopt langs de oostkant van de strandwal en fungeerde tevens als terpendijk langs het Spaarne. Waar nu De Kamp ligt bevond zich onbeschermd buitendijks oevergebied dat bij tijden onderliep en dan weer droogviel. De Kamp dankt zijn naam aan de afgebakende stukken land of omheinde stukken land, een zogeheten 'campkijn'. Dit betreft een stuk onbebouwd landelijk gebied.

Het Heiligland heeft vermoedelijk zijn naam verkregen naar de Heren van Sint Jan die er land bezaten. Zij verpachten er hofsteden of verwierven er nieuwe bezittingen. Een andere mogelijkheid kan worden herleid uit een akte uit 1315. Het betreft een oorkonde waarin de heer Jacob, bisschop van Zuda, en de broeders van Sint-Jan de helft van het Trudenkamp kopen. Interessant is de passage in de akte dat het perceel zal toebehoren aan het Heilige Land van overzee. Ofwel de opbrengst van het perceel moest ten goede komen aan de bevordering van de christelijke zaak in het Heilige Land. Onbekend is echter waar het Trudenkamp precies gesitueerd was. Anderen relateren de naamgeving met de aanwezigheid van het Minderbroedersklooster. Dit werd gesticht in 1456.

De bebouwings- en bewoningsontwikkeling van de twee wijken zijn vergelijkbaar. Het waren geen rijkeluisbuurten. Er woonden ambachtslieden, kleine neringdoenden en dagloners. Aanvankelijk woonden er nog wat boeren in het gebied en waren er ook de nodige kerkelijke instellingen te vinden. In de kloosters werd onderwijs gegeven, er was zieken- en armenzorg, er bevonden zich een oude mannenhuis, er waren weeshuizen, soepkeukens, hofjes en huisjes voor oude vrouwen.

Tijdens het Haarlems Beleg (1572-1573) heeft de stad veel schade geleden. Daarnaast verrichtte de grote brand in 1576 verwoesting aan in de stad. Ook veel huizen in De Kamp en De Heiliglanden ontkwamen niet aan het vuur. Het Elisabeth Gasthuis, gesitueerd aan het Verwulft, ging door de grote stadsbrand verloren. Even na 1581 kreeg het de gebouwen van het voormalige Minderbroedersklooster aan het Groot Heiligland toegewezen.

Na de brand werd gezocht naar methoden om dergelijke rampen in de toekomst te voorkomen. Eén van de maatregelen was dat er in de binnenstad geen rietendaken meer mochten worden aangebracht en er harde daken moesten komen van gebakken pannen of leien. Bovendien werden steeds meer houten huizen vervangen door stenen. Dit werd mogelijk door de toenemende welvaart in de Gouden Eeuw.

Ten tijde van de industriële revolutie woonden er in de Heiliglanden en De Kamp de dag- en stukloonwerkers, manufactuur- en industriearbeiders evenals de kleine middenstand. Bronnen uit de 18^e en 19^e eeuw vermelden behoorlijk hoge aantallen steungezinnen, werklozen en andere armlastigen. Vooral De Kamp kreeg in die tijd een slechte naam vanwege prostitutie, dronkenschappen en vechtpartijen. Vanwege die slechte naam kregen een aantal straten een andere naam: De Voorkamp (De Witstraat), De Achterkamp (Essenstraat), De Kamperbreesteeg (Burretstraat) en de Kampersteeg (De Haasstraat).

In 1853/ 1854 wordt de oude stadsmuur in dit gebied afgebroken en krijgen de Kampervest en de Gasthuisvest een meer open karakter. In 1859 wordt de Oude Gracht gedempt voornamelijk vanwege de stankoverlast die sterk verergert nadat het spuien van de gracht bemoeilijkt wordt door de drooglegging van de Haarlemmermeer in 1852/ 1853.

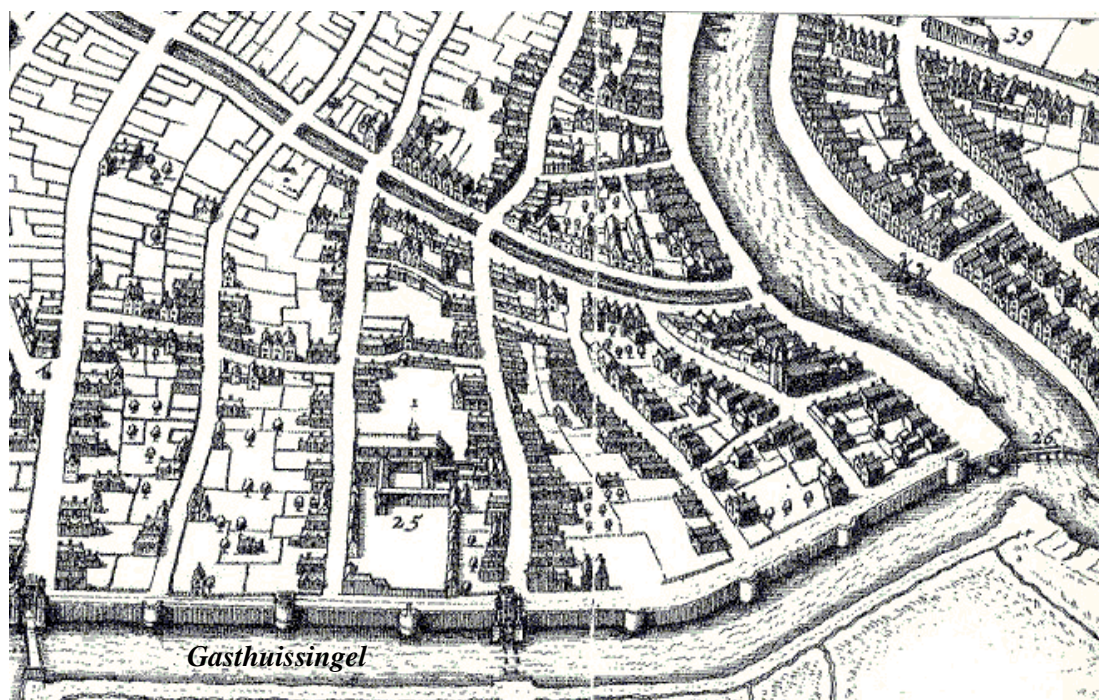


Fig.4 Fragment kaart Thomas Thomaszoon (1578). Door de grote brand in 1576 en het Haarlemse beleg is veel verwoest. De verbrande percelen zijn niet ingetekend.

2.4 Monumenten, cultuurhistorische waarden en beschermd stadsgezicht

Monumenten

Het totaal aantal monumenten in de wijk bedraagt 125 en komt neer op 10% van het monumentenbestand van Haarlem (totaal 1259 monumenten per 2003). Hiervan zijn 123 rijksmonumenten en 2 gemeentelijk monumenten. Daarnaast zijn er 19 panden die op de Plan van Aanpaklijst staan. Dit betreft panden die mogelijk in de toekomst de status van gemeentelijk monument krijgen. In bijlage 2 staan de monumenten in het plangebied in een tabel weergegeven.

Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding “Orde 1”. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde; de bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende panden en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Cultuur historische waarden

In deze paragraaf worden de cultuurhistorische waarden van bestemmingsplangebied Heiliglanden - de Kamp omschreven. De archeologische waarden worden eerst beschreven gevolgd door de bouwkundige waarden.

Archeologische waarden

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4400 jaar later ontstonden, ter hoogte van de huidige duinen, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze

strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd onder meer op de plek waar, vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

De in de 11^e maar vooral in de 12^e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen.

Het plangebied wordt archeologisch door de Kleine Houtstraat in twee delen verdeeld. Het westelijk deel bevat zowel Prehistorische als Middeleeuwse- en Post-Middeleeuwse bewoningssporen. In de oostelijke helft daarentegen worden uitsluitend Middeleeuwse en Post-Middeleeuwse bewoningssporen aangetroffen. Oudheidkundig bodemonderzoek van de afgelopen 30 jaar heeft uitgewezen dat beide gebieden zich, archeologisch gesproken, kenmerken door een uitzonderlijke rijkdom.

Uit de door de provincie Noord-Holland opgestelde Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat het gehele bestemmingsplangebied Heiliglanden - de Kamp beschouwd wordt als een archeologisch waardevol gebied. Een flink deel van het gebied ligt op de strandwal van Haarlem (ca. 5.000 jaar geleden ontstaan). Dit betekent dat hier in potentie sporen van menselijke aanwezigheid aangetroffen kunnen worden vanaf de prehistorie.

De archeologische waarde bestaat uit te verwachten aanwezigheid, onder het maaiveld, van oudheidkundige resten, archeologische sporen, alsook bodemvondsten. Samen bevatten zij een veelheid aan oudheidkundige informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de gemeente Haarlem.

De begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied (met CHW-code KEN347A) is vastgesteld door de stadsarcheoloog van de gemeente Haarlem en overgenomen door de provincie Noord-Holland. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden uit het Laat-Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd, de Inheems-Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

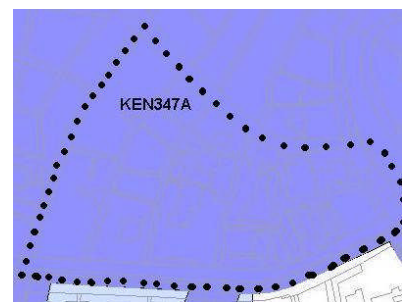


Fig.5 Archeologische waarden kaart
Bron: CHW Noord-Holland, 2005)

Tabel 2

KEN347A	Omschrijving
Cultuurhistorische typering	Historische stads- of dorpskern
Cultuurhistorische Hoofdypering	-
Cultuurhistorische eenheid	-
Periode van Ontstaan	Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd
Huidig voorkomen	Bebouwing
Waardering	Hoge waarde

KEN347A	Omschrijving
<i>Motivering</i>	De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem. Binnen deze zone bevinden zich sporen van bewoning en gebruik uit zowel de Middeleeuwen als de Prehistorie. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Bodemroerende activiteiten in dit gebied zijn slechts toegestaan nadat de voor dit soort gebieden wettelijk verplichte archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

Op basis van nieuwe wetgeving op het gebied van archeologie (2006) wordt archeologisch onderzoek hier verplicht gesteld. Deze nieuwe wetgeving vloeit voort uit het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, ofwel het verdrag van Valetta. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992.

Uitgangspunten van het verdrag van Valetta zijn dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven, archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten wordt meegewogen, dat archeologisch onderzoek, in archeologisch van belang zijnde gebieden, verplicht is voordat bodemroerende activiteiten uitgevoerd worden en dat degenen die de bodem verstoren het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

Overheden dienen zich nu reeds aan deze nieuwe wetgeving te houden.

Bouwkundige waarden

Uit de Cultuur Historische Waardenkaart blijkt het plangebied bouwkundig zeer hoog gewaardeerd wordt. Dit gebied is aangeduid als KEN001B.

Tabel 3

KEN001B	Omschrijving
<i>Cultuurhistorische typering</i>	Stadsgezicht
<i>Cultuurhistorische Hoofdtypeping</i>	Historisch stedenbouwkundige structuur
<i>Cultuurhistorische eenheid</i>	-
<i>Periode van Ontstaan</i>	Omstreeks 13e eeuw
<i>Huidig voorkomen</i>	Oude stadskern/binnenstad
<i>Waardering</i>	Zeer hoge waarde
<i>Motivering</i>	Rijksbeschermd stadsgezicht



Fig.6. Bouwkundige waarden kaart
Bron: CHW Noord-Holland, 2005)

Aanwijzing beschermd stadsgezicht en Waarderingkaart beschermd stadsgezicht

Beschermd stadsgezicht

Het gehele plangebied Heiliglanden - de Kamp ligt binnen het gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet).

De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige

bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan. Ook is een Waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgenomen als onderdeel van de bestemmingsplanvoorschriften.

Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningstelsel in werking getreden. Daarin worden onderscheiden reguliere vergunningsplichtige bouwwerken, licht vergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken. Echter, binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. Al de werkzaamheden die normaal gesproken vergunningsvrij zijn, zijn binnen het beschermd stadsgezicht licht-vergunningplichtig.

Waarderingskaart beschermd stadsgezicht

Op de waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn door bureau Specifieke Taken, bureau Ruimtelijk Ontwerp en bureau Ruimtelijk Cultuur Historische Plannen van de gemeente Haarlem alle panden in het plangebied Heiliglanden - de Kamp gewaardeerd.

Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, en de begrippen nieuwbouw, herstel stedenbouwkundige structuur en ensembles/ seriebouw. De verschillende orden, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart, de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5) en de overige planvoorschriften gekoppeld aan een mate van bescherming. De methodiek die gebruikt is bij het opstellen van de waarderingskaart staat omschreven in bijlage 3 van de plandoelstelling, waar eveneens de redengevende omschrijving is opgenomen van de beeldbepalende panden (orde 2). De waarderingskaart beschermd stadsgezicht heeft tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van Heiliglanden - de Kamp, omdat het inzicht geeft in de waarden van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

2.5 Stedenbouwkundige structuur

Het bestemmingsplangebied Heiliglanden - de Kamp maakt deel uit van de Haarlemse binnenstad. In het stratenpatroon is een opvallend ruimtelijk ritmiek waarneembaar. Deze wordt veelal bepaald door straten die het plangebied van noord naar zuid doorkruisen. De straten zijn breder van opzet en hebben een kromming die de Grote Houtstraat en het Spaarne volgt.

Deze noord-zuid georiënteerde straten worden met elkaar verbonden door smalle straten. Deze oost-west straatjes zijn zonder veel wetmatigheid geïntegreerd en geven het plangebied een intieme sfeer. Het zijn veelal stegen en poorten. Over het algemeen is het patroon ingevuld met gesloten gevelwanden die een (semi-openbaar) binnenterrein omsluiten.

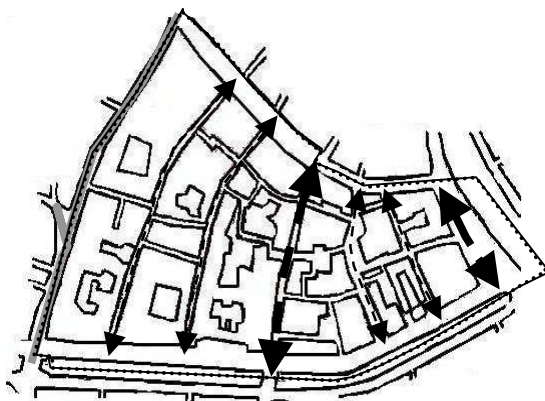


Fig. 7. Noord-zuid verbindingen

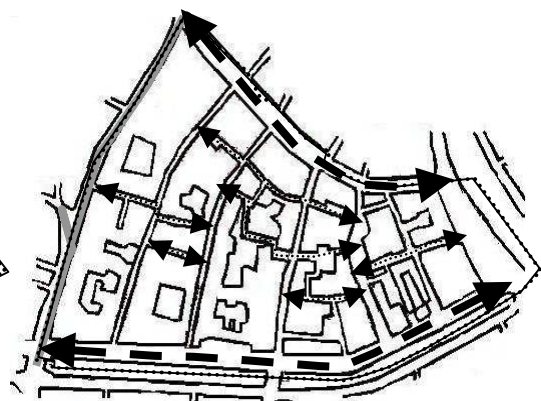


Fig. 8. Oost-west verbindingen

De noord-zuid straten Grote Houtstraat, Klein Heiligland, Groot Heiligland en Kleine Houtstraat verdelen dit deel van het plangebied in stroken van 55-95 meter breed. Deze grote bouwblokdiepten zorgden ervoor dat veel van de binnenterreinen reeds zijn volgebouwd. Niet alleen met grote elementen, maar ook met achterhuizen en hofjes. Zo ontstond ook de bebouwing langs de oost-west straten of zelfs daar weer loodrecht op.

In het gehele plangebied is de parcellering langgerekt, waarbij de noklijnen van de historische bebouwing overwegend haaks op de hoofdstructuur staan. Aan de stegen en dwarsstraten is soms nog historische bebouwing te vinden die dezelfde structuur volgt en de noklijn parallel aan de steeg of dwarsstraat heeft. In enkele gevallen komt de dwarskap ook in de hoofdstraten voor. De voormalige Bank van Lening, oorspronkelijk een burgemeestershuis, aan de Kleine Houtstraat is daar een voorbeeld van. Op plaatsen waar grotere eenheden zijn ontstaan door samenvoeging van panden of waar met de bouw van hofjes vanouds van de hoofdstructuur werd afgeweken, is het kappenplan gemodelleerd naar de onderliggende structuur.

Panden gelegen aan de Grote Houtstraat en Gedempte Oude Gracht bestaan in de meeste gevallen uit 3 bouwlagen en een kap. Hieraan werden de voornaamste huizen gerealiseerd, soms in combinatie met een koetshuis aan de erachter gelegen straat. In enkele gevallen zijn die combinaties uitgegroeid tot een bedrijf met stalhouderij en rijtuigstalling. Nog later werd dit soms een garagebedrijf of zelfs een bioscoop. Ook winkelbedrijven waren het eerst te vinden aan deze hoofdstraten.

Aan de Turfmarkt bevinden zich panden met 2 of 3 lagen en een kap. Ook hier waren neringdoenden. Door de uitgroei tot grotere bedrijven ontstonden tevens de pakhuizen (ook aan de Gedempte Oude Gracht). Azijnmakerij 'De Boog', later 'Het Haasje', bestond al in de 16^{de} eeuw en kreeg diverse pakhuizen in De Kamp. Opmerkelijk is verder het landelijke karakter dat De Kamp tot ver in de 20^{ste} eeuw heeft weten te behouden, waarbij er bijvoorbeeld nog varkensstallen bij de huizen waren.

De panden aan de Vesten en de binnenstraten hebben 1 of 2 bouwlagen en een kap. In de kleinere straten en stegen waren de kleinere en soms zeer kleine woningen waar o.a. veel textielwerkers woonden.

Uitzonderingen hierop zijn enkele hoekbebouwingen zoals die aan Nieuw Heiligland/ Groot Heiligland en Gasthuisvest/ Kleine Houtstraat, die hoger zijn dan hun directe omgeving.

Aan de Witstraat en Lange Hofstraat bevindt zich veelal nieuwbouw bestaande uit 3 lagen. Daarnaast zijn er nog een aantal grotere gebouwen: Egelantier (Gasthuisvest/ Groot Heiligland), Frans Halsmuseum (Groot Heiligland), Kantoorpand aan Klein Heiligland 84, Schoolgebouw aan de Gedempte Oude Gracht, en de parkeergarage De Kamp.

Ook zijn er in het plangebied in de loop der eeuwen instellingen ontstaan die vanuit hun oorspronkelijke vestiging op het binnenterrein zich gaandeweg zijn manifesteren in de gevelwand. Het Elisabeth's Gasthuis is daar het duidelijkste voorbeeld van, maar ook het Frans Halsmuseum en enkele hofjes beantwoorden aan dat idee.

Het gevolg was dat soms werd afgeweken van de rooilijn zoals bij de bouw van het 'Joles ziekenhuis' aan het Groot Heiligland en het Elisabeth's Gasthuis aan de Gasthuisvest. Het uit de rooilijn herbouwen van de Gasthuispoort aan de Kleine Houtweg heeft als prozaïsche reden dat de auto dan de bocht kon maken voor het mortuarium op het binnenterrein.

Opvallend is de sprong die de rooilijn maakt bij de kruising van de Kleine Houtstraat met de Gedempte Oude Gracht. De oostelijke straathoek steekt veel verder door dan de westelijke.

Het is ook het punt waar de relatief brede gracht overging in een smaller deel. Jarenlang heette de Oude Gracht tussen de Kleine Houtstraat en Spaarne, de Smalle Oude Gracht.

Ook in De Kamp zijn al in de 19^{de} eeuw gebouwen gerealiseerd die niet in de rooilijn stonden. Bij het Guurt Burretshofje uit 1859 werd dat opgelost door stoeppalen voor de voorgevel met daarnaast hoge hekken te plaatsen. Het hierachter gelegen woningencomplex 'Fonds van wijlen Abraham de Haas' vormt een wereld op zich. De grote ingreep met de

vernieuwbouw van De Witstraat e.o. met parkeergarage De Kamp is structureel zoveel mogelijk ingepast in het bestaande stratenpatroon. Er is echter met een zekere vrijheid omgesprongen met de historische rooilijnen. Het sterkst geldt dit voor de situering van de parkeergarage.

Desalniettemin bevinden zich in het plangebied een aantal grote binnenterreinen dat onbebouwd is:

- Egelantiertuin,
- Schoolplein (Gedempte Oude Gracht)
- Binnenplaats Frans Halsmuseum
- Tuin St. Antoniehofje
- Brakeboertuin
- Tuin 'Trou moet blijken'
- Piet van Heerdenplein
- Tuin bij Fonds van wijlen Abraham de Haas
- Speelplek achter Gedempte Oude Gracht en Turfmarkt



Fig. 9. Grote onbebouwde binnenterreinen

2.6 Visie op het plangebied

Voor het plangebied Heiliglanden - de Kamp is een beknopte visie wenselijk op een aantal plandelen en hun onderlinge samenhang. De plandelen omvatten Van Duivenbode, Kleine Houtstraat 92-96, Egelantier, Klein Heiligland 84, Kampervest 23 en het overig plangebied. De visie vormt de basis voor de diverse regelingen in het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp. Bij het opstellen van deze visie is notie genomen van diverse nota's die betrekking hebben op het plangebied, zowel in algemene als in specifieke zin (zie bijlage 1).

Visie op de ontwikkeling Van Duivenboden

Deze interieurzaak is gevestigd in meerdere panden aan de Gedempte Oude Gracht (88-94) en het Klein Heiligland (2-10). De eigenaar heeft de gemeente benaderd over de mogelijkheden van een herindeling van bestaande functies (detailhandel, bijbehorende kantoren en winkelondersteunende daghoreca/horeca 2) in de panden, in combinatie met het realiseren van "wonen boven winkels" op deze locatie. Hierdoor worden circa 15 appartementen op de verdiepingen voor bewoning geschikt gemaakt. Daarnaast maakt het bestemmingsplan circa zeven nieuwe woningen mogelijk op het binnenterrein, gelegen rond een open patio. Dit binnenterrein is in het verleden reeds volledig bebouwd. In de planvoorschriften is opgenomen dat de kelder gebruikt kan worden voor de begane grondlaag functie, indien deze ondergeschikt en in samenhang is met de begane grond functie. Het bestemmingsplan voorziet tevens in een ondergrondse parkeerkelder en horeca 2 voor wat betreft het perceel Gedempte Oude Gracht 90 – 92, zie ook paragraaf 2.8 van de toelichting.

Visie op de ontwikkeling Kleine Houtstraat 92-96

Eind 2004 zijn de panden Kleine Houtstraat 92-96 door de gemeente verkocht aan de particuliere partij. De bestaande panden behoeven groot onderhoud en restauratie. Het bestemmingsplan maakt op het achtererf van de bestaande bebouwing enkele nieuwe woningen mogelijk. Hierdoor wordt een achterkantsituatie aan deze zijde van de Egelantiertuin opgeheven en zal de sociale controle ter plaatse toenemen.

Visie op de Egelantier

Momenteel werken drie instellingen op het gebied van cultuureducatie, amateurkunst en overige activiteiten aan een stappenplan voor een mogelijke fusie. Twee van deze drie instellingen (Kreator en Muziekcentrum Zuid-Kennemerland) zijn momenteel gehuisvest in de Egelantier. Onderdeel van het stappenplan voor fusie is een antwoord op de vraag of er voor de nieuwe instelling voor cultuur-educatie wordt gestreefd naar een nieuwe locatie, of naar huisvesting in de Egelantier. In geval van een nieuwe locatie moet rekening gehouden worden met het feit dat de Egelantier in de huidige situatie tevens plaats biedt aan ongeveer vijftien vaste gebruikers op het gebied van cultuureducatie. En dat tevens ongeveer dertig vaste huurders op één of meerdere dagdelen per week een ruimte huren in de Egelantier. Gezien de huidige onzekerheid over de toekomstige invulling van de Egelantier is in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd. De huidige bestemming “Maatschappelijke doeleinden” wordt gehandhaafd. In de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de bestemming gewijzigd kan worden naar de bestemmingen “Gemengde doeleinden A”, “Gemengde doeleinden B” en “Wonen”. Ook is specifiek voor de Egelantier wijzigingsbevoegdheid 1 opgenomen op de plankaart. Zodoende kan de bestemming ook gewijzigd worden naar de bestemming “Hotel”. Deze functie ligt in het verlengde van één van de speerpunten van het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH). Dit betreft het stimuleren van de toeristische wervingskracht. Door deze manier van bestemmen kan de bestaande situatie gehandhaafd blijven zonder dat eventuele toekomstige ontwikkelingen worden geblokkeerd.

Visie op Klein Heiligland 84

Bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is het betreffende gebouw qua volume en rooilijn als afwijkend van de karakteristiek beoordeeld. Dit gegeven biedt eventueel kansen voor het ontsluiten van de bestaande achterhuizen aan de Grote Houtstraat over dit perceel. Deze achterhuizen zijn nu over het algemeen onbewoond. Op de plankaart is daarom de aanduiding “langzaamverkeersroute gewenst” opgenomen. Naast de bestemming “Gemengde doeleinden A” is op de plankaart voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid (W3) ingetekend. Op deze manier kan de bestemming worden gewijzigd naar de bestemming “Hotel”. Dit naar aanleiding van een speerpunt uit het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH): het stimuleren van de toeristische wervingskracht.

Visie op Kampervest 23

Voor de locatie van het voormalig autoverhuurbedrijf op Kampervest 23 is de bestemming “Woondoeleinden” op de plankaart opgenomen. Het betreft particuliere plannen voor vervangende nieuwbouw waarbij het bebouwd oppervlak gelijk blijft en een maximale goothoogte van toepassing is zoals aangegeven op de plankaart. Boven de goothoogte voorzien de plannen in dakopbouwen in plaats van een traditionele kap. Daarom is in de planvoorschriften een maatbestemming opgenomen. Op eigen terrein wordt een half verdiepte parkeerkelder aangelegd, dit in navolging van het beleid parkeren op eigen terrein.

Visie op het overig plangebied

Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan en de uitgangspunten van het Beschermd Stadsgezicht spelen een belangrijke rol. Dit betekent dat voor een groot deel de feitelijke situatie in het plan is vastgelegd en dat er enige verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.

Ook dient de levendigheid van het plangebied, mede door de aanwezige functiemenging, behouden al dan niet versterkt te worden. Naast de levendigheid bevordert het de sociale veiligheid, doordat op verschillende tijdstippen in de buurt gebruik wordt gemaakt van de diverse functies. Op de structuurplankaart (2005) is het gebied aangeduid als centrumstedelijk gebied (zie § 2.2).

Aan het centrumstedelijk gebied en de functiemenging is invulling gegeven door de wijze van bestemmen. Zo bevatten de panden aan de Grote Houtstraat, als onderdeel van het

kernwinkelapparaat, de bestemming Centrumvoorziening. De Gedempte Oude Gracht, Turfmarkt, Kampervest en Gasthuisvest hebben voor het merendeel de bestemming Gemengde doeleinden B. De Kleine Houtstraat heeft gezien de langzaam verkeersfunctie ook de bestemming Gemengde doeleinden B (Gb).

Uitgangspunt bij de bestemming van de panden in het Groot en Klein Heiligland was de bestemming “Gemengde doeleinden A (Ga)”. Bij het toewijzen van de bestemmingen is daarbij rekening houden met een aantal aspecten. Deze staan in tabel 4 weergegeven. Deze aspecten hebben voor verschillende individuele panden geresulteerd in een bestemming “Woondoeleinden (W)” of “Gemengde doeleinden b (Gb)”.

Tabel 4

Straatniveau:	Pandniveau:
<ul style="list-style-type: none"> - Functie van de straat - Situering van het pand 	<ul style="list-style-type: none"> - Uitstraling van de plint - Afzonderlijke entrees/ eigen opgang - Aanwezigheid bestaande laad/ garagedeur - Plinthoogte - Vloeroppervlak/ gevellengte van de plint t.b.v. werkfunctie - Vloeroppervlak/ volume van de verdiepingen t.b.v. wonen

Naast de verwerking van het aspect functiemenging is aan het beleid Wonen Boven Winkels vorm gegeven door wonen op de verdiepingen binnen de bestemming Centrumvoorzieningen toe te staan. Ook is wonen binnen de Gemengde doeleinden (Ga en Gb) mogelijk.

Ter uitvoering van één van de speerpunten van het Ontwikkeling Programma Haarlem – de bevordering van het toerisme – is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming Centrumvoorziening ten behoeve van de bestemming “Hotel”.

Tot slot dient tevens in verband met het beschermd stadsgezicht rekening gehouden te worden met de parcellering. Hiermee wordt voorkomen dat de karakteristieke historische uitstraling van de gevels verloren gaat.

2.7 Wonen

Het plangebied Heiliglanden - de Kamp heeft als onderdeel van de binnenstad een veelzijdig gebouwenbestand. Langs de Grote Houtstraat, Gedempte Oude Gracht en de Turfmarkt komen veel panden bestaande uit 3 bouwlagen en een kap. In de overige straten betreft het 1 of 2 bouwlagen en een kap. Op enkele hoeken zijn de panden hoger dan hun directe omgeving. Voorbeelden hiervan zijn te vinden op de hoek Nieuw Heiligland/ Groot Heiligland en Gasthuisvest/ Kleine Houtstraat.

Ook bevinden zich in het plangebied een aantal grotere complexen. Dit zijn de Egelantier aan de Gasthuisvest, het Frans Halsmuseum in het Groot Heiligland, de voormalige dependance van de gemeente aan het Klein Heiligland, de school aan de Gedempte Oude Gracht en de parkeergarage De Kamp aan De Witstraat.

Typerend voor de Heiliglanden zijn verder de kloosters of stichtingen die hieruit voortgekomen zijn. De grote complexen van het Elisabeth’s Gasthuis en het Frans Halsmuseum, het vroegere Oudemannenhuis, zijn daar voorbeelden van. Ook het Vrouwen- en Antonie Gasthuys en het Doopsgezind Weeshuis illustreren dat.

Daarnaast bevat het plangebied een aantal hofjes. Dit zijn het Verwerfshofje aan het Groot Heiligland, het Vrouwen St. Antonie Gasthuishofje aan het Klein Heiligland, Blokshofje aan het Klein Heiligland, Guurt Burret Hofje aan de Kampervest en Fonds van wijlen Abraham de Haas aan de Essenstraat.

Het stimuleren van wonen boven winkels is een onderdeel van het gemeentelijk beleid (Structuurplan Haarlem 2020, 2005). Veel potentiële woonruimte boven winkels wordt gebruikt voor opslag of staat leeg, veelal omdat een eigen opgang ontbreekt. Doel van dit

beleid is een revitalisering van de binnenstad. In de binnenstad levert het wonen boven winkels een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van veiligheid(sgevoel) doordat er voornamelijk 's avonds sprake is van een grotere sociale controle. Dit komt het leefklimaat in de binnenstad ten goede.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het terugbrengen van deze functie in het winkelgebied door het wonen boven de begane grond binnen de bestemming centrumdoeleinden mogelijk te maken.

Statistische gegevens

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt circa 1160 woningen (gemiddeld 89 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied Heiliglanden - de Kamp bedraagt 1.328 met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 102 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt op circa 1,14 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,21 personen per woning).

Tabel 5 Leeftijdsofbouw per 1 januari 2003

	Heiliglanden - de Kamp		Haarlem	
	Absoluut	Percentage	Absoluut	Percentage
0-19	145	10,9 %	31.620	21,4 %
20-44	755	56,9 %	56.954	38,6 %
45-64	322	24,2 %	36.425	24,7 %
65+	106	8,0 %	22.520	15,3 %
Totaal	1.328	100 %	147.519	100 %

(Bron: afdeling Onderzoek & Statistiek, gemeente Haarlem, 2004)

Tabel 5 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied alleen voor de leeftijdsgroep 45-64 vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Het bestemmingsplangebied bevat minder personen in de leeftijdsgroep 0-19 (10,9% versus 21,4%), meer personen in de leeftijdscategorie 20-44 (56,9% versus 38,6%) en minder in de leeftijdsgroep 65 of ouder (8,0% versus 15,3%).

Het plangebied bevat een gering aantal sociale huurwoningen. Dit betreft ongeveer 14 % van de woningen in het bestemmingsplangebied. Dit is 0,7 % van het totaal aantal sociale huurwoningen in Haarlem. In geheel Haarlem bedraagt het percentage sociale huurwoning 35,5% (per 1 januari 2003).

Uitbreiding van de woning

Bij bestaande woningen neemt in den regel de wens tot veranderingen in en aan de woning bij de zittende bewoner of een nieuwe bewoner toe, naarmate de woning ouder wordt. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxier maken van de woning, dan wel een grotere berging/ garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen,

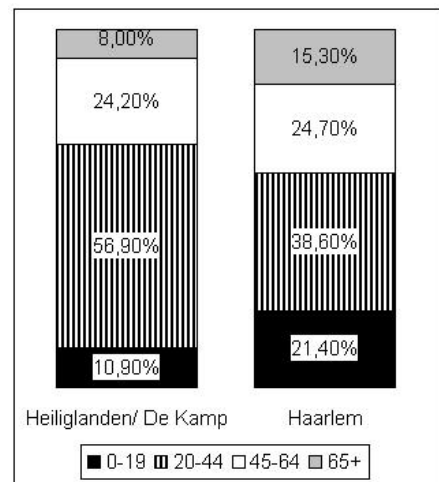


Fig. 10. Leeftijdsofbouw per 1 januari 2003

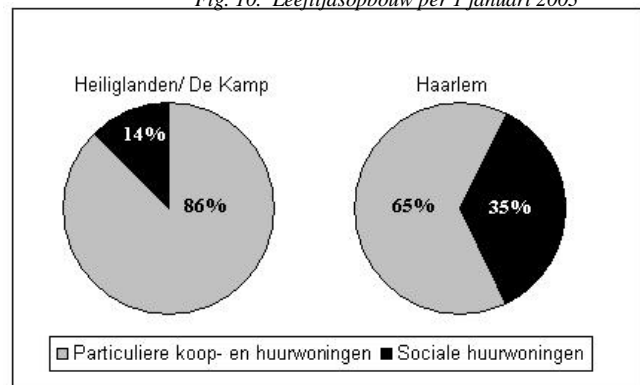


Fig. 11. Verhouding woningbestand en sociale huurwoningen Per 1 januari 2003. Bron: Gemeente Haarlem O&S

zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor uitbreiding.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor genoemde bouwensen. Daarbij moet worden aangetekend dat de uitbreiding van de woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is vaak beperkt. Uitbreidingen aan de woning bijvoorbeeld kunnen hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen woningen in veel situaties te gering is. Daarbij spelen ook de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en welstand een rol.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Door een sterkere verwevenheid van wonen en werken kan een bijdrage worden geleverd aan het plaatselijk (m.n. dienstverlenend) voorzieningenniveau. Bovendien kan 'werken-aan-huis' een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Immers, voorkomen dient te worden dat er overlast voor het wonen ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de bedrijfsmatige activiteiten wordt daarom in de voorschriften gelimiteerd: 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning, tot een maximum van 50 m², mag voor beroepsmatige activiteiten en ambachtelijke bedrijvigheid aan huis worden gebruikt.

Aan huis verbonden, dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts en notaris.

2.8 Bedrijven en voorzieningen

Eén van de kenmerken van het plangebied Heiliglanden - de Kamp is functiemenging. In deze paragraaf wordt allereerst de relatie tussen de ruimtelijk functionele structuur en de bedrijvigheid omschreven, gevolgd door een beschrijving van de aanwezige bedrijven en voorzieningen.

Ruimtelijk functionele structuur

Naast de duidelijke centrumfunctie van de Grote Houtstraat zijn een aantal functiegerelateerde patronen in het plangebied aanwezig. De straten die het plangebied omsluiten (Gedempte Oude Gracht, Turfmarkt, Kampervest en Gasthuisvest) zijn ontsluitingswegen en hebben de panden veelal de bestemming "Gemengde doeleinden b". Ook de Cornelissteeg heeft als aanloopstraat naar de Grote Houtstraat de bestemming "Gemengde doeleinden B". Deze bestemming hebben ook de panden aan de Kleine Houtstraat zijnde een belangrijke langzaam verkeersroute.

De smallere oost-west straatjes (veelal stegen) hebben de Woondoeleinden bestemming. Ook de cultuurhistorische woonaspecten, zoals hofjes en de zusterhuisjes (Groot Heiligland) hebben de Woondoeleinden bestemming. In de overige straten zijn zowel de bestemming "Gemengde doeleinden A" en de bestemming "Woondoeleinden" te vinden. Aan het Groot Heiligland zijn tevens "Maatschappelijke doeleinden" gesitueerd. Voor een goed functiemenging-evenwicht is naast per pand ook per straat gekeken (zie §2.6)

De Witstraat en Lange Hofstraat hebben door de situering van appartementsgebouwen in de jaren tachtig de sfeer van een woonstraat gekregen. Zodoende is deze als zodanig bestemd.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn 26 bedrijven gevestigd die een kantoorfunctie of een dienstverlenend karakter hebben. Ze staan in bijlage 4 weergegeven.

Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Daarnaast bevinden zich nog 9 producerende bedrijfjes in het plangebied (zie bijlage 6).

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een regeling te treffen voor bedrijven die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie en niet te vatten zijn onder de in de milieuparagraaf behandelde verzamelbestemming. De betreffende bedrijfjes behoeven geen aparte regeling, omdat allen een milieuzoneringscategorie hebben van maximaal categorie 2. Bedrijven van deze categorie zijn toegestaan binnen een woonomgeving.

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de aan het eind van dit hoofdstuk beschreven milieuzonering (§ 2.12). Tevens wordt er een onderscheid gemaakt in atelier en galerie. Een atelier wordt beschouwd als werkplaats. Een galerie heeft een commercieel oogpunt. Ateliers vallen zodoende niet onder commerciële voorzieningen maar onder bedrijven. In de nota milieuzonering vallen ateliers in categorie 1 en behoeven geen aparte regeling zoals voor bedrijven staat omschreven. Voor de locaties waar zich ateliers bevinden wordt in het bestemmingsplan volstaan met de bestemming Gemengde Doeleinden.

Voorzieningen

Voorzieningen betreffen detailhandel en horeca, maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen. Vanuit het oogpunt van functiemenging is het wenselijk dat deze voorzieningen in de toekomst gehandhaafd blijven.

Detailhandel

In de buurt zijn veel detailhandelsbedrijven gevestigd (79 stuks, zie bijlage 7). Men verkoopt hier voornamelijk niet-dagelijkse goederen. Een deel van het Haarlemse kernwinkelapparaat is gelegen in het plangebied. De belangrijkste winkelstraat in het plangebied met een gesloten winkelfront is de Grote Houtstraat. In deze straat hebben alle panden de bestemming “Centrumvoorzieningen” gekregen. Het is de bestemming die in het bijzonder aan de detailhandel mogelijkheden biedt en eveneens wonen boven winkels mogelijk maakt.

In het Haarlemse kernwinkelapparaat is de gemiddelde vestigingsgrootte gering. Dit hangt samen met het historische en monumentale karakter van de Haarlemse binnenstad. Veel bedrijven die groeien, worden al snel met ruimteproblemen geconfronteerd. Uitbreiding op binnenterreinen bood in het verleden vaak een uitweg. Dit verklaart de volgebouwde erven tussen de Grote Houtstraat en het Klein Heiligland.

Daartegenover staat dat het imago van cultuurhistorische binnenstad een sterke toeristische en culturele aantrekkingskracht heeft. Deze aantrekkingskracht is essentieel om de detailhandel in de binnenstad aan kracht te laten winnen.

In de milieuzonering zijn de Turfmarkt, gedempte Oude Gracht, Gasthuisvest en Kampervest gekenmerkt als corridor. Hier kan wonen gemengd worden met bedrijven uit maximaal categorie 3. Voor de vestiging van geheel nieuwe bedrijven met een hogere milieuzoneringscategorie dan 2 op nieuwe locaties wordt in het plan geen ruimte geboden. Tot slot dient in verband met negatieve uitstralingseffecten als opeenhoping van publiek op straat en afval loketverkoop minimaal 3 meter achter de voorgevel (of deur) plaats te vinden. Loketverkoop betreft de verkoop van voedsel of drinken in de (voor)gevel van een pand. Dit heeft betrekking op de bestemmingen Gemengde doeleinden a en b en de bestemming Centrumvoorziening. Derhalve ook de aanduiding horeca.

Ambulante Handel

Naast de aanwezige detailhandelvoorzieningen bevat het plangebied een aantal plekken waar ambulante handel gesitueerd is. Dit betreft voornamelijk de Grote Houtstraat. Binnen de bestemmingen verkeers- en verblijfsdoeleinden is ambulante handel in dit bestemmingsplan mogelijk.

Horeca

In de buurt zijn 17 horecavoorzieningen aanwezig (zie bijlage 7). Een aantal ontwikkelingen zorgen ervoor dat de horeca (**hotel – restaurant – café**) een nadere specificatie behoeft. Ten eerste bevat de bestemming horeca een ruime definitie. Hierdoor kunnen in bepaalde gebieden, zoals het winkelgebied, diverse horeca zich vestigen. Horeca met langere openingstijden kan leiden tot overlast. Om dit te ondervangen wordt in dit bestemmingsplan de horeca aangeduid met horeca 1, horeca 2 of horeca 3 (H1, H2 of H3). Horeca 1 betreft cafébedrijven, dancings en discotheken. Binnen deze categorie zijn dancings en discotheken alleen toegestaan indien dit is aangeduid op de plankaart. Horeca 2 omvat restaurants, eethuisjes, fastfoodzaken, en cafetaria's. Horeca 3 is gereserveerd voor complementaire daghoreca. Deze "daghoreca" is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere centrumfuncties. Hierbij valt onder meer te denken aan lunchrooms, ijssalons en koffie- en/ of theehuizen. In de voorschriften is de indeling van horeca nader omschreven.

Een ander aspect van horeca heeft betrekking op horeca-achtige activiteiten binnen detailhandel. Steeds vaker wordt de gemeente geconfronteerd met detailhandelaren die binnen hun detailhandelbestemming (in de Heiliglanden - de Kamp betreft dit de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Gemengde doeleinden b") ook horeca-achtige activiteiten willen ontwikkelen. Probleem hierbij is de afbakening van de bestemmingen horeca en detailhandel. Dit heeft onder meer te maken met de Drank- en Horecawet, die van toepassing is op horecabedrijven. Ten behoeve van een goede handhaving zijn daarom in dit bestemmingsplan criteria opgenomen waarbij horeca-achtige activiteiten binnen de bestemming Centrumvoorzieningen en Gemengde Doeleinden b zijn toegestaan. Met betrekking tot loketverkoop (verkoop van voedsel of drinken in de (voor)gevel van een pand) zijn in de voorschriften bebouwingsvoorschriften opgenomen (zie ook omschrijving van detailhandel in deze paragraaf).

Voor wat betreft de Gedempte Oude Gracht 88 – 94 en Klein Heiligland 2 – 10, is ondersteunende horeca alleen mogelijk op de Gedempte Oude Gracht 90 – 92. Tevens is horeca 2 mogelijk op laatstgenoemd perceel. Deze verdeling is ten behoeve van een duidelijke afbakening van detailhandelactiviteiten en horeca-activiteiten.

Haarlem bevat weinig hotels. In het Structuurplan Haarlem 2020 wordt ten behoeve van het toerisme onder andere de toevoeging van hotels als opgave gezien. Dit ter bevordering van het aantal bezoekers aan Haarlem vanuit economisch oogpunt (toename bestedingen) en sociaal oogpunt (toename levendigheid en stimuleren ontmoeting en openbaarheid). De aanwezigheid van voldoende hotelaccommodaties draagt hier aan bij.

Daarom is binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een hotelfunctie. Hierdoor kan aan een eventueel particulier initiatief tegemoet worden gekomen. Bij de afweging voor wijziging wordt getoetst aan aspecten zoals het woon- en leefmilieu en de verkeerssituatie ter plaatse.

Naast de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Centrumvoorziening" zijn op de plankaart twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de wijziging van de opgenomen bestemming naar een hotel. De twee locaties betreffen Klein Heiligland 84 en Gasthuisvest 47.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Heiliglanden - de Kamp is aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Ze zijn veelal buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt. In bijlage 8 zijn de 12 maatschappelijke voorzieningen weergegeven.

Maatschappelijke doeleinden betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. Ofwel sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven.

Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest, is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de voorschriften wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in den regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies.

Nutsvoorzieningen

Bestaande nutsvoorzieningen hoger dan 3 meter of met een groter oppervlakte dan 10 m² zijn in het bestemmingsplan opgeduid op de plankaart als nutsvoorziening.

Nutsvoorzieningen van kleinere afmetingen zijn mogelijk binnen de bestemmingen “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” en “Groenvoorzieningen”.

2.9 Verkeer

Binnen de verkeersbestemming moet ruimte gelaten worden om zondig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan: ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. In de voorschriften wordt de bestemming ‘verkeers- en verblijfsdoeleinden’ zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is middels de Gedempte Oude Gracht, Turfmarkt, Kampervest, Gasthuisvest, Gasthuissingel en Kampersingel goed ontsloten voor het gemotoriseerde verkeer. In het Haarlems Verkeer en Vervoer Plan (HVVP, 2003) worden de Gedempte Oude Gracht aangeduid als een 30 km/h-weg met bus. Medio 2005 is het nog een 50 km/h weg met eveneens autoverkeer.

De Turfmarkt, Kampervest, Gasthuisvest, Gasthuissingel en Kampersingel betreffen een gebiedsontsluitingsweg type B 50 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. Deze wegen zijn niet bedoeld voor wijkvreemd verkeer. Daarnaast is het merendeel van het plangebied als stadsleefgebied en komt in aanmerking om te worden getransformeerd in een 30 km/h zone. Daarnaast gelden in een de Grote Houtstraat en Kleine Houtstraat venstertijden², waarbinnen alleen in bijzondere gevallen als laden en lossen gemotoriseerd verkeer is toegestaan.

Parkeren

Er is in het plangebied sprake van betaald parkeren en kunnen bewoners van het gebied gebruik maken van een parkeervignet. Tevens bevat het plangebied een parkeergarage. Dit is de bovengrondse parkeergarage De Kamp. De garage is als zodanig aangeduid in het

² Venstertijden zijn die tijden waarbinnen gemotoriseerd verkeer tot een bepaald gebied wel is toegestaan, om aldaar te kunnen laden en lossen. Buiten de vestertijden is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan, tenzij daartoe ontheffing is verleend.

Structuurplan Haarlem (2005). Parkeergarages in het centrum zullen, aldus de Parkeernota (2004), een grotere rol gaan vervullen voor de bewoners van de binnenstad. De bedoeling hiervan is dat bewoners hun auto kunnen parkeren in de garage die het dichtst bij hun woning ligt.

Daarnaast hebben de parkeergarages een belangrijke rol bij de invulling van één van de speerpunten van het Ontwikkelings Programma Haarlem: bevordering van het Toerisme. In de Parkeernota (2004) wordt onderkend dat als het gaat om straatparkeren met name door de Heiliglanden bijzondere parkeerdruk wordt ondervonden. Oorzaak hiervan is vooralsnog de onvoldoende aanwezigheid van parkeergelegenheid in de nabijheid. Deze problematiek zal zich vaker en meer verspreid voordoen naarmate meer straatparkeerplaatsen verdwijnen. Daarom wordt het aantal beschikbare bewonersabonnementen licht uitgebreid en beschikbaar gesteld in meerdere garages. Voor de bewoners van de Heiliglanden zal ruimte vrij komen in De Kamp, doordat de uitvoering voorziet in het verplaatsen van de houders van bewonersabonnementen die niet in de Heiliglanden wonen.

Fietsverkeer

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in, zo vermeldt het HVVP. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het fietsnetwerk. De binnenstad kampt met een gebrekkige doorgang voor de fiets door of langs het winkelgebied. In het plangebied betreft dit de Grote Houtstraat ten zuiden van het Proveniershof, waar voetgangers en fietsers elkaar treffen.

Om de fietsparkeervoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren wordt gezocht naar mogelijkheden voor uitbreiding van inpandig bewaakte fietsstallingsmogelijkheden naast de reeds aanwezige fietsstallingsrekken op de openbare weg. Overigens is de wijk goed toegankelijk voor het fietsverkeer. Echter, de binnenstad kampt met een gebrekkig doorgang voor de fiets door of langs het winkelgebied. In het plangebied betreft dit de Grote Houtstraat ten noorden van de aansluiting met Gierstraat, waar alleen gefietst mag worden wanneer de winkels gesloten zijn.



Fig. 12 Fietsnetwerk

Voetgangers

Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de stad. Twee straten zijn op bepaalde tijden afgesloten voor het gemotoriseerd verkeer. Alleen in het winkelgebied (voornamelijk zuidelijk deel van de Grote Houtstraat) ondervinden voetgangers overlast van fietsers en andersom, aldus het HVVP. Lopen in de binnenstad is winkelen, flaneren, recreëren en ontspannen te gelijk. Winkeliers en uitbaters gebruiken de openbare weg voor uitstallingen en terrassen, binnen de daarvoor gestelde normen. Al die levendigheid levert een aantrekkelijke binnenstad.

Op de plankaart zijn twee routes opgeduid als zijnde “Langzaamverkeersroute gewenst”. Dit betreft de ontsluiting van de achterhuizen van de Grote Houtstraat achter Klein Heiligland 84 en ten zuiden van Groot Heiligland 27 (Joleshuis). De laatste is momenteel een ontbrekende schakel in de route Parkeergarage De Kamp – Piet van Heerdenplein – Gasthuispoort – Minnebroederspad – Ravelingsteeg – Cornelissteeg – Grote Houtstraat. Naast de verbinding van parkeergarage naar kernwinkelgebied is de aangeduide route ook een cultuurhistorische route.

Openbaar vervoer

Ook het openbaar vervoer (bus) draagt bij aan een goede ontsluiting van het plangebied. De haltes bevinden zich op de Turfmarkt, Kampervest, Raamvest, Houtplein en op de nabij

gelegen Gedempte Oude Gracht/ Verwulft. Tevens bevat de Gedempte Oude Gracht (buiten het plangebied) een Zuidtangenthalte.

De Zuidtangent is een hoogwaardig openbaarvervoer verbinding en rijdt tussen Haarlem station en Amsterdam Bijlmer via Schiphol. Voor een optimaal functioneren van deze hoogwaardig vervoersverbinding is een goede verkeersdoorstroming essentieel. Knelpunt hierbij zijn de wachttijden voor de Lange brug (ook wel de ‘Verfroller’).

Daarnaast is het treinstation in redelijke nabijheid van het plangebied gelegen (zowel op fiets- als loopafstand). Veel bussen die het plangebied ontsluiten rijden van en naar het treinstation.

2.10 Groen, natuur, recreatie en speelvoorzieningen

Groen

Het plangebied omvat weinig groenvoorzieningen. Groen is veelal te vinden langs de oevers van het Spaarne, de Gasthuisvest en Kampervest. Daarnaast is groen gesitueerd op plekken die ‘verborgen’ liggen zoals in hofjes en in de Egelantiertuin (zie §2.5 figuur 9).

De hofjes en binnentuinen zijn van belang voor handhaving en verbetering van de woonomgevingkwaliteit en versterking van de recreatieve, toeristische en attractieve waarde van het centrum. Ze vormen over het algemeen kleine groene oases van rust en natuurbeleving of informele speelruimte in een voor de rest stedelijk en stenig milieu. De binnentuinen bieden ook leefruimte aan diverse flora en fauna tot in het hart van de stad. Zo vind je er diverse algemene maar ook zeldzame broedvogels, vlinders en vleermuizen.

De veranderingen in het gebruik van het binnenterrein van wat nu de Egelantiertuin heet, hangen ten nauwste samen met de bebouwing. De Minnebroederssteeg verdween bij het Groot Heiligland met de bouw van het Joles-ziekenhuis in 1929 en kwam bij de Kleine Heiligland in particuliere handen. Het Minnebroederspad slingert nu wat onduidelijk vanaf de Gasthuispoort naar de Zonnesteeg. De verschillende uitbreidingen aan het vroegere Elisabeth’s Gasthuis versterken het rommelige beeld van dit binnenterrein.

Tuinen gesitueerd aan openbaar gebied hebben de bestemming “Tuin”. Zodoende wordt tevens een toevoeging gedaan aan de groenvoorziening in het plangebied.

In monumentale bomenboek (2004) zijn een aantal bomen aangeduid als monument. Hiertoe wordt een bestemming op de bestemmingsplankaart opgenomen. Het betreft een dubbelbestemming monumentale boom die op de reeds geldende basisbestemming (bijvoorbeeld groen of verkeers- en verblijfsdoeleinden) wordt gelegd. De dubbelbestemming betreft de groeiplaats van de boom. Deze bestaat uit de maximale kroonprojectie van de boom plus twee meter. De twee meter betreft de grond waaraan de boom zijn voeding onttrekt. De kroonprojectie is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom. De groeiplaats is gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel. Hierdoor is er direct controle op de bouw- of aanlegactiviteiten in de directe omgeving van de monumentale boom.

Doel van de dubbelbestemming is om de groeiplaats van de monumentale boom te beschermen. Let wel: de bescherming van de boom zelf wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, dit is reeds geregeld in de kapverordening (Bomenverordening Haarlem 2008).

Natuur

Voor het hele plangebied zijn een aantal bronnen geraadpleegd ten behoeve van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Dit zijn het streekplan Noord-Holland Zuid, de nota Habitatrictlijnsoorten en het Natuurloket (internet).

Streekplan

In Noord-Holland zijn Speciale Beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn aangewezen. Het plangebied valt niet binnen deze zones en heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor de richtlijngebieden.

Nota Habitatrictlijnsoorten

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrictlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrictlijn. Uit de verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat in het bestemmingsplangebied één Habitatrictlijnsoort in het bestemmingsplangebied voorkomt. Dit is een vleermuissoort die de stad gebruikt als winterverblijfplaats.

Natuurloket

Het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp ligt in de kilometerhokken nr. 103-488, nr. 103-487, nr. 104-488 en 104-487 van het "Amersfoortse coördinatensysteem". In tabel 6 staat de rapportage van de betreffende kilometerhokken weergegeven.

Uit dit overzicht blijkt dat er tenminste enkele beschermde soorten (ook met betrekking tot de Habitat- en Vogelrichtlijn) in de betreffende km-hokken voorkomen. Het bestemmingsplan is echter consoliderend en zodoende wijzigt de omgeving of habitat van de eventueel wel voorkomende soorten niet.

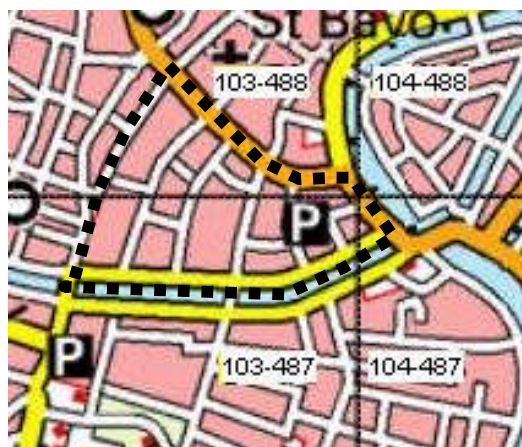


Fig. 13 Kmhokken: 103-488, 103-487, 104-488 en 104-487
Bron: www.natuurloket.nl (2005)

Tabel 6

Rapportage kilometerhokken 103-488, 103-487, 104-488 en 104-487					
	Soortgroep	Flora en Fauna	Habitat en Vogelrichtlijn	Rode Lijst	Volledigheid
103-488	Vaatplanten	8		3	goed
	Zoogdieren	1	1		slecht
	Broedvogels	17			slecht
	Watervogels	16			redelijk
	Dagvlinders			1	goed
103-487	Vaatplanten	13		2	goed
	Mossen			1	matig
	Zoogdieren	2	2		slecht
	Broedvogels	42		1	goed
	Watervogels	27			redelijk
104-488	Dagvlinders	1		2	redelijk
	Vaatplanten	8		2	goed
	Broedvogels	22			goed
104-487	Watervogels	20			redelijk
	Vaatplanten	8		5	goed
	Watervogels	25			matig
	Dagvlinders	1		1	slecht

Speelvoorzieningen

In het Speelruimteplan (1998) wordt gesteld dat Heiliglanden - de Kamp als onderdeel van het Centrum een kinderarm gebied is (< 15% 0-16 jarigen). Dit komt overeen met de in §2.7 genoemde statistische gegevens (10,9% 0-19 jarigen). In de betreffende nota wordt gewezen op het verband tussen het lage kindertal en de weinige speelvoorzieningen voor kinderen in het centrum. Gezien de beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor het inbrengen van speelvoorzieningen wordt in het Speelruimteplan gepleit voor het terugbrengen van het aantal op straat geparkeerde auto's. Derhalve kan ook de kindermobiliteit worden vergroot.

De speelvoorzieningen die wel aanwezig zijn in het plangebied zijn te vinden in de Essenstraat (speeltoestellen voor 0-6 jarigen) en de Brakenboertuin (Het Carré). In het bestemmingsplangebied zijn geen buitensportvoorzieningen aanwezig. Binnensportvoorzieningen zijn beperkt en kleinschalig aanwezig. Voorbeelden hiervan zijn het sportschool in het Klein Heiligland en de balletschool in de Cornelissteeg.

Verder wordt in het Speelruimteplan voorgesteld om:

- Een ruimteclaim rond de Grote Houtstraat te leggen in verband met het tekort aan speelruimte.
- Een speelplekje te maken bij het Minnebroederspad voor 0-6 jarigen.
- In de Friese Poort eventueel schoolborden op te hangen.
- De toestellen in de Brakenboertuin op te knappen en veilig te maken; mogelijkheden van gebruik voor buurt verruimen.
- Aan het Minnebroederspad een ruimte voor 7-12 jarigen maken eventueel een hangplek.
- De Stenen Poort eventueel groener te maken.
- De Patiëntiestraat zo te laten voor vrij spel.
- De Haasstraat onderdeel van de rondgaande speelroute te maken.
- De Rozemarijnsteeg onderdeel van de rondgaande speelroute te maken.
- Krullebolspoort eventueel speelaanleidingen in thema 'poort' plaatsen.

2.11 Water

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Voor aanpassing van het watersysteem moet bij de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland, een vergunning worden aangevraagd op grond van het Rijnlands Keur. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

Watertoets

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een wateradvies gegeven over het concept voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 9 van de plantoelichting. Het wateradvies heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen en aanvullingen van deze waterparagraaf.

Tevens wordt in het wateradvies gevraagd om aan te geven of de verharding in het plangebied toeneemt. Dit in verband met de noodzaak tot compenserende (waterberging-) maatregelen indien de verharding toeneemt. Bij projecten van minder dan 500m² is geen compensatie noodzakelijk. De geplande nieuwbouw bij van Duivenboden en Kleine Houtstraat 92-96 (zie paragraaf 2.6) zijn kleiner dan 500m². Compenserende maatregelen

zijn dus niet nodig. Daarnaast wordt opgemerkt dat deze ontwikkelingen plaatsvinden op erven en tuinen die reeds volledig of gedeeltelijk bebouwd zijn.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland werken aan een Integraal Waterplan Haarlem (IWP). Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak³. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk.

Wel onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.³

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Gasthuissingel, een deel van de Kampersingel en een deel van het Spaarne. De singels bevatten in het plangebied langs de kade een groenstrook hetgeen het geheel een stedelijk aanzicht geeft.

De *Gasthuissingel* en de *Kampersingel* zijn stadsgrachten en verbinden het Spaarne met de Leidsevaart. Ze behoren eveneens tot het boezemstelsel van Rijnland. Het waterpeil in de boezem is circa N.A.P. -0,60.

Het *Spaarne* is van oudsher de ruggengraat van Haarlem. Het Spaarne aan het zuidelijke einde staat in open verbinding van de Ringvaart van de Haarlemmermeer. In het noorden mondt het Spaarne uit in de Mooie Nel. De Mooie Nel staat eveneens in verbinding met de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Ze maakt deel uit van de boezem van Rijnland.

Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater wordt in het IWP de opening van de Gedempte Oude Gracht genoemd. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

Waterkwaliteit

Het Spaarne is onderdeel van het regionale boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland. In een situatie van wateroverschot wordt het water afgevoerd in noordelijke richting en via het Spaarne bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd.

Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil op 0,60 m – NAP gehandhaafd. Het deel van het Spaarne dat in het plangebied valt heeft een stedelijk karakter met harde kades.

Het Spaarne heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwaliteit. Het water vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart.

De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en door lozingen in Haarlem zelf. Het water is zeer voedselrijk; de stikstof en fosforconcentraties overschrijden op alle meetlocaties in de boezem ruim de norm.

³ Bij een toename van het verhard oppervlak geldt de compensatieregeling. De compensatieregeling houdt in dat wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak er 15 % oppervlaktewater van de toename toegevoegd moet worden. Dit percentage kan verlaagd worden door het treffen van watervasthoudende maatregelen. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarna het afgekoppelde water in de bodem wordt geïnfilteerd

In de ecologische beoordeling scoort het Haarlemse boezemwater voor wat betreft de belevingswaarde matig tot slecht. Dit vanwege de afwezigheid van oever- of watervegetatie. Deze locaties zijn vaak voorzien met een harde beschoeiing. Tevens heeft het beheer een grote invloed op de ontwikkeling van water- en oevervegetatie. De ecologische kwaliteit van de oevers is bij alle onderzochte locaties zeer slecht tot slecht. De oevers zijn beschoeid of bestaan uit kademuren, waardoor oevervegetatie weinig kans heeft zich te ontwikkelen. De vegetatie die aanwezig is, is vaak eentonig met geen tot nauwelijks kritische soorten. De ecologische kwaliteit van het water bij de locaties in Haarlem is slecht tot matig. De meeste boezemwateren hebben voldoende doorzicht, maar de relatief grote waterdiepte aan de oeverlijn is dan de beperkende factor voor de ontwikkeling van waterplanten.

De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassebepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

Waterketen

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Vervanging van het rioolstelsel is mogelijk indien dit kwalitatief noodzakelijk is. Te denken valt aan gecombineerde projecten bij herstructurering of renovatie van wegen. Hierbij worden de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en waar mogelijk benut. In dit verband is de gemeente bezig met het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het bestemmingsplangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (met name zink en lood) genomen moeten worden.

Het afkoppelen van hemelwater kan echter niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan op de openbare riolering, toe, voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen, gelijk een bestemmingsplan en het bouwbesluit.

2.12 Milieuonderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp is een milieuonderzoek uitgevoerd door de afdeling Milieu van de gemeente Haarlem (zie bijlage 4). Dat onderzoek geeft een overzicht van een aantal milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande *legale* bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie –

kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

Bodemkwaliteit

Nagegaan is of er sprake is van een voldoende goede bodemkwaliteit (zie bijlage 4). Het bestemmingsplangebied Heiliglanden - de Kamp is gelegen in deelgebied 1 van de Haarlemse bodemkwaliteitskaart.

In deelgebied 1 zijn gemiddeld zowel in de bovenste halve meter als in de onderliggende grondlaag koper, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig. Voor grondverzet in het deelgebied 1 en voor toepassing van grond uit deelgebied 1 in andere deelgebieden dient op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring. Deze algemene bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde functies.

In het plangebied zijn op diverse locaties door bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen aangetoond. Bij een aantal heeft een sanering plaatsgevonden. In de tabel 7 staan de locaties weergegeven.

Tabel 7

Adres	Aard verontreiniging	Status	Vervolg
Kampervest 47	metalen	gesaneerd	geen
Kampervest 23	minerale olie	ernstig niet urgent	saneringsplan opstellen
Kampervest 15-21	metalen	gesaneerd	geen
Gasthuisvest 23	minerale olie	gesaneerd	onderzoek per en tri boven interventiewaarde SEB/SAB toets 1996?
Gasthuisvest 17	minerale olie	nader onderzoek	vaststellen ernst en urgentie
Omvalspoort 3	metalen	gesaneerd	geen
Gasthuisvest 47 Egelantiercomplex	minerale olie metalen	saneren voor 2015, of zoveel eerder als nodig is voor herinrichting	saneringsplan opstellen
Klein Heiligland 66A	metalen	gesaneerd	geen
Grote Houtstraat 193-141	olieverontreiniging onder tank	tank gesaneerd, olieverontreiniging achtergebleven	nazorg
Klein Heiligland 12-14	minerale olie	gesaneerd	geen
Groot Heiligland 17	metalen	gesaneerd	geen
Kleine Houtstraat 93-101	minerale olie	oriënterend onderzoek	saneringsplan opstellen
Lange Hofstraat 2-6	metalen	oriënterend onderzoek	saneringsplan opstellen
Kleine Houtstraat 85-91	metalen	gesaneerd	nazorg (passief)
Gedempte Oude Gracht 138	minerale olie	deels gesaneerd, restverontreiniging achtergebleven	nazorg (is niet geregeld)
Grote Houtstraat 111/Klein Heiligland 32-34	minerale olie	restverontreiniging	nader bodemonderzoek
Burretstraat 6-8	metalen	gesaneerd	geen
Burretstraat 18-26	minerale olie	onbekend, onderzoek eigen beheer	onbekend
Essenstraat 25-27	metalen minerale olie	verkennd onderzoek	nader onderzoek

De locaties die gesaneerd zijn, zijn daarmee geschikt voor het beoogde gebruik. Zijn er gebruikswijzigingen dan zal per geval beoordeeld moeten worden of een saneringsplan nodig is. Algemeen geldt dat bij ernstige verontreinigingen een saneringsplan opgesteld moet worden.

Geluidhinder

Door en langs het gebied lopen zes verkeerswegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. Dat zijn de Turfmarkt, Gedempte Oude Gracht, Kampervest en Gasthuisvest.

Wanneer in het vervolg wordt gesproken over een geluidbelasting dan heeft dat steeds betrekking op het peiljaar 2010 (zie voor de intensiteiten tabel 1, bijlage 4).

Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen (zie bijlage 4) blijkt dat de geluidbelasting op de eerstelijns bebouwing varieert van 64 tot 70 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Wanneer in het plangebied woon- en andere geluidsgevoelige functies worden toegevoegd zullen aanvullende berekeningen moeten worden uitgevoerd.

Bedrijven en hinder

Door middel van zonering worden gevoelige functies gescheiden van hinder veroorzakende inrichtingen. Hiertoe worden inrichtingen ingedeeld in categorieën met toenemende hinder. Vervolgens wordt het plangebied getypeerd. Daarna kan geconcludeerd worden of inrichtingen passend zijn.

Binnen het plangebied Heiliglanden - de Kamp is met name sprake centrumstedelijk gebied. Hierbij hoort een maximale bedrijfscategorie 3 (zie bijlage 4). Gezien echter het feit dat de woonfunctie (in hoge dichtheden) overheerst wordt nu uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfscategorie 2. In de Grote Houtstraat kan categorie 3 worden aangehouden. De wegen, die het plangebied omringen zoals Turfmarkt, Gedempte Oude Gracht, Kampervest en Gasthuisvest zijn aan te merken als corridors, wanneer althans de nadruk op de werkfunctie ligt. Hier kan wonen gemengd worden met bedrijven uit maximaal categorie 3.

Worden de bestaande bedrijven getoetst aan de beoogde zonering dan blijkt dat twee daarvan niet voldoen. Dit zijn de Haarlemse Balletschool (Cornelissteeg 7-9) en Parkeergarage De Kamp (De Witstraat 1). Bij deze bedrijven is aanvullend onderzocht in hoeverre voldaan wordt aan de milieuwetgeving. Genoemde bedrijven blijken te voldoen aan de milieuwetgeving en leveren geen klachten op.

Luchtverontreiniging

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit zijn in mei 2002 voor een groot aantal wegen in Haarlem de concentraties aan verontreinigende stoffen veroorzaakt door het gemotoriseerd wegverkeer berekend (bijlage 4). De stoffen betreffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR 2 model, dat in opdracht van VROM is ontwikkeld door TNO. Invoergegevens voor het model zijn ontleend aan de Verkeersmilieukaart.

Toegesplitst op het plangebied Heiliglanden - de Kamp zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd, uitgaande van de verkeersgegevens zoals opgenomen in het Haarlemse Verkeer en Vervoer Plan 2010. Uit de berekeningen blijkt dat alleen langs de Turfmarkt voor zwevende deeltjes het aantal keren per jaar dat de grenswaarde en de plandrempel overschreden mogen worden te hoog is (40 keer waarbij de norm 35 is). Echter, deze overschrijdingen worden voornamelijk veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie en in mindere mate door het lokale verkeer. Voor het overige worden geen grenswaardenoverschrijdingen vastgesteld.

Opgemerkt kan worden dat het bestemmingsplan in hoge mate consoliderend van karakter is. Dientengevolge bestaat er op basis van het Besluit luchtkwaliteit geen actieve saneringsverplichting bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is inmiddels het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit van kracht (augustus 2005), waardoor een aftrek voor van nature voorkomend stof mogelijk is geworden. Het aantal aangegeven grenswaardenoverschrijdingen loopt daardoor terug.

Inzake het beleid ten behoeve van de verbetering van de luchtkwaliteit kan opgemerkt worden dat het Rijk bezig is maatregelen te treffen om de concentraties te verlagen. Daarnaast kan worden gewezen op de maatregelen, die de gemeente Haarlem zelf neemt om het gehalte fijn stof terug te dringen. Dit betreft:

- het weren/ verminderen van gemotoriseerde verkeersstromen,
- het bevorderen van fiets - en voetverkeer,
- het bevorderen van (schoner) openbaar vervoer,
- het toepassen van schonere voertuigen.

Wat het laatste punt betreft gaat de gemeente door met het geleidelijk vervangen van het gemeentelijk wagenpark door aardgasvoertuigen. Tevens worden ondernemers en particulieren in de regio gestimuleerd dit voorbeeld te volgen. Aangezien de NO₂ en PM₁₀ emissiefactoren van aardgas aangedreven voertuigen aanzienlijk lager zijn dan die van vergelijkbare voertuigen die aangedreven worden op diesel of benzine, zal een grootschalige toepassing van het rijden op aardgas een verlaging van de NO₂- en PM₁₀ - concentraties tot gevolg hebben.

Tevens is eind 2004 een projectopdracht "Plan van aanpak luchtkwaliteit" door het gemeentebestuur vastgesteld.

Externe veiligheid

Volgens artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet gekeken worden naar inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Voor zover nu valt na te gaan zijn in het plangebied geen bedrijven die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in en rond het plangebied niet plaats.

Duurzaamheid

Zodra er sprake is van ontwikkeling binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw, woningbouw als renovaties aan bestaande woningen.

Met name voor de thema's energie en water zijn keuzes uit variabele maatregelen denkbaar. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer.

Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Luchthavenindelingbesluit

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;

- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen. Van oost naar west loopt in het plangebied van af het Spaarne een hoogtebeperking oplopend van 100 naar 130 meter. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven:

-4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 100 meter, een hoogtebeperking oplevert van +96.00 N.A.P.

Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen vogelaantrekkende bestemmingen en of vogelaantrekkende gebouwen. Eveneens komen binnen het gebied geen bouwwerken of gebouwen voor, of worden mogelijk gemaakt, die de aangegeven maximale hoogte van 116 meter boven N.A.P. benaderen. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het luchthavenindelingsbesluit.

3 PLANBESCHRIJVING

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten per functie beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de voorschriften vervat en op de plankkaart weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de voorschriften, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

3.1 Stedenbouwkundige beschrijving

De opzet van dit plan is als aangegeven in paragraaf 2.6 grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is.

Aanvullende uitgangspunten zijn:

- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de woonfunctie op zowel de woon- als erfbestemming door het rechte trekken van de achtergevelrooilijn als de situatie dat toestaat.
- De mogelijkheid van het creëren van extra speelmogelijkheden binnen de verkeers- en verblijfsdoeleinden en groenbestemming.
- Beroepsactiviteiten aan huis mogelijk maken binnen de woonbestemming.
- Het versterken van functiemenging door het veelvuldig toepassen van de bestemming “Gemengde doeleinden” en door wonen boven winkels mogelijk te maken.
- Het aanwezige groen in het plangebied als groenvoorziening bestemmen.

3.2 Juridische planopzet

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Heiliglanden - De Kamp is een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In dit plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen, vrijstellingen of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.

In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

Bestemming Woondoeleinden (artikel 6 van de voorschriften)

- bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Woondoeleinden;
- voor zover ruimtelijk mogelijk zijn (beperkte) uitbreidingen van de bestaande woningen toegestaan (door middel van het 'rechttrekken' van achtergevelrooilijnen);
- onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Aanduiding nutsvoorziening

- bestaande nutsvoorzieningen met een groter oppervlak dan 10 m² zijn op de plankaart aangeduid als nutsvoorzieningen.

Bestemming Tuin (artikel 7 van de voorschriften)

- de in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden worden bestemd als 'Tuin';
- binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen);
- op gronden met de (sub)bestemming Tuin 1 (T1) mag per perceel één berging worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 8,0 m² en een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter;
- op gronden met de (sub)bestemming "Tuin 2 (T2)" mogen geen gebouwen worden opgericht en mogen erfafscheidingen maximaal 1,0 meter hoog zijn;
- de bestaande bebouwing die als "te handhaven bebouwing" is aangegeven op de plankaart kan wel worden verbouwd en/ of gedeeltelijk vernieuwd, maar niet worden vergroot. In geval van sloop kan deze bebouwing niet worden vervangen. Doel van de regeling is om de betreffende gronden in de toekomst te vrijwaren van gebouwen, zonder afbreuk te doen aan de rechten die volgen uit de bestaande bebouwing.

Bestemming Erf (artikel 8 van de voorschriften)

- de in het plangebied bij verschillende bestemmingen behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als Erf;
- op de als Erf bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en bijgebouwen worden gebouwd. De op de plankaart als "Erf 100%" aangegeven percelen mogen voor 100% bebouwd worden. Dit betreft een deel van het kernwinkelgebied waarbij de erven een bestaande opslagfunctie vervullen voor de detailhandel.
- De overige percelen mogen voor 50% bebouwd worden met een maximum van 40 m²;
- Daarnaast bevat de plankaart voor verschillende percelen met de Erf bestemming de aanduiding "te handhaven bebouwing". De op betreffende percelen aanwezige bebouwing mag worden verbouwd en/ of gedeeltelijk vernieuwd, maar niet worden vergroot. In geval van sloop en/ of nieuwbouw is bovenstaande standaardregeling van toepassing (50% van het perceel met een maximum van 40 m²). Doel van de regeling is om de betreffende gronden in de toekomst te laten voldoen aan de Haarlemse standaard bebouwingsregeling voor erven, zonder afbreuk te doen aan de rechten die volgen uit de bestaande bebouwing.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 9 van de voorschriften)

- bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden;
- per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan;
- functieverandering naar andere maatschappelijke functies wordt toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de voorschriften);

Bestemming Gemengde doeleinden (artikel 10 & 11 van de voorschriften)

Er zijn twee typen gemengde doeleinden: Gemengde Doeleinden a (Ga) en Gemengde Doeleinden b (Gb). Hieronder worden ze nader toegelicht:

- Binnen de vestigingen bestemd als Gemengde Doeleinden a (Ga) wordt voor de begane grond verdieping ruimte geboden voor de functies wonen, kantoren, praktijkruimten en dienstverlening. Op de begane grond is horeca toegestaan indien en zoals aangeduid op de plankaart. Alle overige bouwlagen zijn gereserveerd voor woondoeleinden.
- Binnen de bestemming Gemengde doeleinden b (Gb) wordt op de begane grond ruimte geboden voor de functies wonen, kantoren, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel en bedrijven (binnen milieuzoneringscategorie 1 en 2). Tevens is horeca op de begane grond toegestaan indien en zoals aangeduid op de plankaart. De overige bouwlagen zijn bestemd voor woondoeleinden.
- Binnen de bestemmingen Gemengde doeleinden a en b is vanwege negatieve uitstralingseffecten als opeenhoping van publiek op straat en afval opgenomen dat loketverkoop minimaal 3 meter achter de voorgevel (of deur) plaats dient te vinden.

Aanduiding (seks)bioscoop

- Op de gronden voorzien van de aanduiding (seks)bioscoop is een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard toegestaan. Tevens is ook een reguliere bioscoop toegestaan.

Bestemming centrumvoorzieningen (artikel 12 van de voorschriften)

- De bestemming centrumvoorziening betreft het kernwinkelapparaat van de Haarlemse binnenstad. In dit bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming op de begane grond de volgende functies toegestaan: detailhandel, maatschappelijke voorzieningen met loketfunctie, kantoren met loketfunctie en dienstverlening met loketfunctie. Tevens zijn op de begane grond bijbehorende voorzieningen toegestaan ten behoeve van bovengelige woningen, zoals opgangen. Tenslotte is horeca op de begane grond toegestaan indien en zoals op de plankaart aangegeven.
- Ten behoeve van het beleid “Wonen Boven Winkels” zijn alle overige verdiepingen voor wonen bestemd. Hierbij zijn bestaande centrumfuncties op de verdiepingen wel gerespecteerd door middel van de aanduiding “begane grond functies op overige bouwlagen toegestaan” op de plankaart. Op de verdiepingen zijn tevens bijbehorende voorzieningen voor de winkels op de begane grond toegestaan, zoals kantoren.
- Binnen de bestemming centrumvoorziening is vanwege negatieve uitstralingseffecten als opeenhoping van publiek op straat en afval opgenomen dat loketverkoop minimaal drie meter achter de voorgevel (of deur) plaats dient te vinden.

Aanduiding Horeca

- Binnen de bestemmingen gemengde doeleinden en centrumvoorzieningen zijn op de plankaart enkele panden aangeduid met horeca. De horeca is daarbij alleen toegestaan op de begane grond, mits anders aangeduid op de plankaart. Er wordt een onderscheid gemaakt in horeca 1, horeca 2 en horeca 3 (H1, H2 en H3).
- H1 betreft: cafébedrijven, dancings, discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Binnen de bestemming H1 zijn dancings, discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven alleen toegestaan indien de plankaart is voorzien van de aanduiding “discotheek / bar-dancing toegestaan”.
- H2 betreft: restaurants, eethuisjes, fastfoodzaken, cafetaria's en gelijkwaardige horecabedrijven.
- H3 betreft: complementaire daghoreca zoals lunchrooms, ijssalons, koffie- en/of theehuis en gelijkwaardige horecabedrijven.

Bestemmingen Parkeergarage, Verkeers- en verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en water (resp. artikel 13, 14, 15 & 17 van de voorschriften)

- de in het plangebied als Parkeergarage aangewezen gronden zijn bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening voor gemotoriseerd verkeer;
- de in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden; binnen deze bestemming behoort herinrichting tot de mogelijkheden;
- de grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groenvoorzieningen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of –terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen en als verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- zowel binnen verkeers- en verblijfsdoeleinden als groenvoorzieningen is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden respectievelijk groenvoorzieningen toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. Tevens zijn ondergrondse bergbezinkbassins toegestaan. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.
- de in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water.

Dubbelbestemming groeiplaats monumentale boom (artikel 16 van de voorschriften)

Dit betreft een dubbelbestemming. Naast de andere geldende bestemming dient deze dubbelbestemming de groeiplaats van de monumentale boom te beschermen. Zodoende wordt het voortbestaan van deze bijzondere bomen extra gewaarborgd. Op de op de plankaart als "groeiplaats monumentale boom" aangegeven gronden is een aanlegvergunningstelsel van kracht. Hierdoor is er controle op eventuele bouw- of aanlegactiviteiten in de directe omgeving van de monumentale boom. De bescherming van de boom zelf is niet geregeld in het bestemmingsplan maar in de Bomenverordening Haarlem.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 3)

Deze bepaling in de voorschriften houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het "verschuiven" van gronden tussen percelen (m.n. via al of niet tijdelijke eigendoms-overdrachten) op een van de of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de voorschriften beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie "praktijkruimte" als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbeltelbepaling.

3.3 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd.

Vanwege de ligging van plangebied “Heiliglanden - de Kamp” binnen het beschermd stadsgezicht is de voorste (naar de weg gekeerde) bebouwingsgrens van groot stedenbouwkundig belang. Deze voorgevelrooilijn is dwingend.

Over het algemeen zijn de bestaande bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Hierbij is waar mogelijk de achtergevelrooilijn recht getrokken. Behalve de bebouwingsgrenzen bevinden zich op de plankaart tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. Zowel de bebouwingsgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bouwhoogte

- Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 is de bestaande goothoogte vastgelegd op de plankaart;
- Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 3 of nieuwbouw is op de plankaart een minimale en maximale goothoogte vastgelegd;
- Boven de goothoogte is sprake van een kapverplichting. Voor de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke Schoonheidscommissie een welstandstoets uitvoeren;
- Indien op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven dan is deze van toepassing op een plat dak zonder kap.
- Voor orde 3 panden en nieuwbouw is een vrijstelling opgenomen voor een afwijkende goothoogte, dakhelling of plat dak. Voordat deze vrijstelling wordt toegepast zal getoetst moeten worden aan aspecten zoals het straat- en bebouwingsbeeld en de bezonningssituatie op aangrenzende bouwpercelen.
- Binnen plangebied “Heiliglanden - de Kamp” is een verspringende bouwhoogte een essentieel onderdeel van straat- en bebouwingsbeeld (van het beschermd stadsgezicht). Daarom is in de nadere eisen opgenomen dat, ten aanzien van panden die op waarderingskaart zijn aangegeven als "orde 3" of "nieuwbouw", de goothoogte met ten hoogste 1 meter kan worden bijgesteld. Doel hiervan is om te voorkomen dat aangrenzende panden dezelfde goothoogte krijgen als gevolg van de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte.

4 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Heiliglanden - de Kamp een belangrijke bijdrage geleverd aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan. De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij de veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken.

Over het concept voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp is geparticipeerd met vertegenwoordigers van de wijkraad Heiliglanden – de Kamp. De wijkraadvoorzitter fungeerde hierbij als contactpersoon voor de gemeente. Op woensdag 11 januari 2006 is het concept voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp uitgereikt aan vertegenwoordigers van de wijkraad. Hierbij waren de betrokken stedenbouwkundige, planoloog en jurist van de gemeente aanwezig. Zij hebben een toelichting gegeven over de methodiek van het bestemmingsplan (waarderingskaart, flexibel bestemmen) en op enkele nieuwe ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (o.a. Van Duivenboden, Kampervest 23, Kleine Houtstraat 92-96). De wijkraad heeft het concept voorontwerp bestemmingsplan vervolgens bestudeerd en besproken. Op 25 januari en 3 februari 2006 zijn verschillende vragen en opmerkingen van de wijkraad besproken met de betrokken jurist van de gemeente. Het commentaar van de wijkraad is verwoord in een brief d.d. 9 februari 2006 en richt zich in algemene zin op de bovengenoemde nieuwe ontwikkelingen, met name die in en om de Egelantiertuin en de wijzigingsbevoegdheden. Naar aanleiding van dit commentaar is het voorontwerp bestemmingsplan op verschillende onderdelen aangevuld en verbeterd.

4.2 Resultaten inspraak

Op grond van de inspraakverordening dient het gemeentebestuur de ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te betrekken. Dit dient te geschieden op de wijze zoals beschreven in de inspraakverordening. Hierin zijn regels gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. In dit kader heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 22 juni 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijke reacties worden ingediend. Voorts is er op 3 juli 2006 een inspraakavond gehouden in de vorm van een inloopavond. In bijlage 11 is het inspraakplan opgenomen. In bijlage 13 worden de inspraakreacties deels samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is een lijst met personen opgenomen die gereageerd hebben. Er zijn in totaal 196 reacties binnengekomen, waarvan een groot deel in twee bundels, elk voorzien van een standaardreactie met korte toelichting met name toegespitst op de mogelijke ontwikkelingen in de Egelantiertuin. Van deze gebundelde reacties is de standaardreactie volledig opgenomen in bijlage 12. De overige reacties zijn ook volledig opgenomen in bijlage 12. De toelichtingen echter zijn niet opgenomen, maar samengevat in bijlage 13.

4.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Het in artikel 10 van Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met alle instanties zoals vermeld in bijlage 10 van de plantoelichting.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 28 juni 2006 met begeleidend schrijven toegezonden aan de instanties vermeld in bijlage 10. Daarbij is opgemerkt dat indien niet binnen de gestelde termijn zou worden gereageerd aangenomen zou worden dat ingestemd wordt met de planvorming. Men heeft de gelegenheid gehad om tot 28 augustus 2006 reacties in te dienen. De ontvangen reacties zijn opgenomen in bijlage 14. De verwerking van deze reacties is opgenomen in bijlage 15.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens de ontwikkeling genoemd in §2.6 voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De betreffende ontwikkelingen vinden – binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt – plaats voor risico van de marktpartij. Daarom is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

4.5 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

“Heiliglanden - de Kamp” is een plangebied binnen het Beschermd Stadsgezicht, hetgeen impliceert dat zeer bepalend is voor de prioriteitsstelling bij de beoordeling van de overtreding of deze overtreding vanaf de openbare weg zichtbaar is. In dat geval is sprake van een verhoogde prioriteit.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal met name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

Bijlagen

Behoort bij toelichting bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp

Bijlage 1 Documentenlijst.....	2
Bijlage 2 Monumentenlijst.....	3
Bijlage 3 Methodiek waarderingskaart.....	6
Bijlage 4 Milieuonderzoek.....	39
Bijlage 5 Lijst met kantoren en dienstverlenende bedrijven.....	47
Bijlage 6 Bedrijven.....	48
Bijlage 7 Lijst met commerciële voorzieningen.....	49
Bijlage 8 Lijst maatschappelijke voorzieningen.....	51
Bijlage 9 Wateradvies.....	52
Bijlage 10 Deelnemers wettelijk vooroverleg.....	53
Bijlage 11 Inspraakplan.....	54
Bijlage 12 Inspraakreacties.....	55
Bijlage 13 Verwerking Inspraakreacties.....	56
Bijlage 14 Artikel 10 reacties.....	79
Bijlage 15 Verwerking artikel 10 reacties.....	80
Bijlage 16 Ingediende zienswijzen.....	84

Bijlage 1 Documentenlijst

- *5^e Nota Ruimtelijke Ordening* - Ministerie van VROM
- *Beknopte geschiedenis van Haarlem* – Dr . G.J.Kurtz; Uitgegeven door de vereniging Haarlem, De Erven F.Bohn, Haarlem 1946
- *Bestemmingsplan Vijfhoek* (vastgesteld 3-10-1984 nr. 402/84, goedgekeurd 10-12-1985 nr. 263)
- *CHW* – Provincie Noord-Holland (2003 internetversie)
- *De Heiliglanden en de Kamp – wonen en werken aan de vroegere zuidrand van Haarlem* – M. Bulte, e.a.; De Vrieseborch Haarlem, 2004
- *Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad toekomstvisie 2002-2012* – Gemeente Haarlem, afdeling Economische Zaken (2002)
- *Haarlem – De Heiliglanden en de Kamp* – Architext, gidsen voor de gebouwde omgeving; Architext-Haarlem, 2^e druk 1988.
- *Haarlem Centrum Autoluw* – Gemeente Haarlem, afdeling Verkeer & Vervoer (1995)
- *Haarlem door de eeuwen heen* – Drs. J.J. Temminck; Schuyt & Co nv – Haarlem/ Antwerpen, 1982.
- *Haarlems Verkeers- en Vervoerplan, een leefbare en bereikbare stad* – Gemeente Haarlem, afdeling Verkeer en Vervoer (2003)
- *Het Carré vernieuwd –nieuwbouw, restauratie en verbouwing in het Heiliglanden van Haarlem* – Gemeente Haarlem; Gemeente Haarlem, Bureau Voorlichting; 1^e druk, december 1987.
- *Integraal Waterplan Haarlem (ontwerp)* – Gemeente Haarlem, Hoogheemraadschap van Rijnland (2004)
- *Meer Natuur in Haarlem* – Gemeente Haarlem, afdeling Natuur en Landschap (1997)
- *Nota Milieuzonering* – Gemeente Haarlem, afdeling Milieu (2002)
- *Notitie: Functiemenging* – Gemeente Haarlem
- *Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2000 – 2004 (OPH)* – Gemeente Haarlem (1999)
- *Parkeernota* – Gemeente Haarlem, afdeling Verkeer & Vervoer (2004)
- *Paviljoen Welgelegen 1789 - 1989 – van buitenplaats tot zetel van de provincie Noord-Holland* – Jhr. F.W.A. Beelaerts van Blokland, prof. Dr. M.G. Buist, mw. Drs. M.W. Kok, J. Derelof, mw. Drs. H.H. Pijzel-Dommisse, mw. Drs. E. van der Pool-Stofkoper, Mr. L.H.M. Quant, mw. N. de Roy van Zuydewijn, Drs. M. Schreuder, B.C. Sliggers, mw. Dr. H.M. Zijlstra-Zweens en mw. Drs. H.M.E. Zoetmulder; uitgeverij Schuyt & Co Haarlem; 1^e druk 1989
- *Perspectiefplan* – Gemeente Haarlem (1994)
- *Speelruimteplan Haarlem* – Gemeente Haarlem, afdeling Samenlevingsopbouw en Ouderenbeleid, Ontwerpbureau van Speelomgevingen en Gebouwen voor de Jeugd te Amsterdam(1998)
- *Stadspoorten Haarlem* – Haarlems Dagblad; Uitgeven Drukkerij Excelsior Haarlem; 1^e druk 1999
- *Streekplan Noord-Holland Zuid* - Provincie Noord-Holland (2003)
- *Structuurplan (Voorontwerp)* – Gemeente Haarlem (2004)
- *Structuurplan Binnenstad* – Gemeente Haarlem (1990)
- *Terrassennota(concept)* – Gemeente Haarlem, afdeling Economische Zaken (2003)
- *Toekomstvisie 2000 – 2010* – Gemeente Haarlem (1999)
- *Uitvoeringsplan Binnenstad* – Gemeente Haarlem (1996)
- *Welgelegen – wandelen in de historie* – K. Sipkes, C. van Wees , J. Dekker; Uitgave van ABC Architectuurcentrum in Haarlem ter gelegenheid van de expositie Wijk te kijk: Welgelegen. 2001
- *Wonen Boven Winkels* – Gemeente Haarlem (2002)
- *Wonen, zoland de voorraad strekt* – Gemeente Haarlem, afdeling Wonen (1998)
- www.natuurloket.nl (2004)

Bijlage 2 Monumentenlijst

RM = rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

PvA = panden op lijst plan van aanpak (potentiële GM)

	Adres	RM	GM	PvA
1.	Cornelissteeg 13			X
2.	Essenstraat 1 – 7 (verwijzing naar Ged. Oude Gracht 144)	X		
3.	Essenstraat 24 A t/m X	X		
4.	Gasthuisvest 47	X		
5.	Gedempte Oude Gracht 84			X
6.	Gedempte Oude Gracht 90	X		
7.	Gedempte Oude Gracht 92	X		
8.	Gedempte Oude Gracht 96	X		
9.	Gedempte Oude Gracht 98	X		
10.	Gedempte Oude Gracht 100	X		
11.	Gedempte Oude Gracht 102	X		
12.	Gedempte Oude Gracht 104	X		
13.	Gedempte Oude Gracht 106	X		
14.	Gedempte Oude Gracht 114	X		
15.	Gedempte Oude Gracht 144 (verwijzing Essenstraat 1 t/m 7)	X		
16.	Gedempte Oude Gracht 146	X		
17.	Gedempte Oude Gracht 148	X		
18.	Gedempte Oude Gracht 150	X		
19.	Gedempte Oude Gracht 152-154	X		
20.	Gedempte Oude Gracht 154-156 (zie Turfmarkt 2)	X		
21.	Groot Heiligland Ong. (poort naast nr. 47)	X		
22.	Groot Heiligland 1	X		
23.	Groot Heiligland 11-13			X
24.	Groot Heiligland 15	X		
25.	Groot Heiligland 16	X		
26.	Groot Heiligland 17	X		
27.	Groot Heiligland 18	X		
28.	Groot Heiligland 19	X		
29.	Groot Heiligland 20	X		
30.	Groot Heiligland 21	X		
31.	Groot Heiligland 22	X		
32.	Groot Heiligland 26	X		
33.	Groot Heiligland 27			X
34.	Groot Heiligland 32	X		
35.	Groot Heiligland 34	X		
36.	Groot Heiligland 36 (hoek Ravelingsteeg)	X		
37.	Groot Heiligland 38 (hoek Ravelingsteeg)	X		
38.	Groot Heiligland 42			X
39.	Groot Heiligland 46			X
40.	Groot Heiligland 47			X
41.	Groot Heiligland 48	X		
42.	Groot Heiligland 62	X		
43.	Groot Heiligland 63 t/m 85	X		
44.	Groot Heiligland 64	X		
45.	Grote Houtstraat 73			X
46.	Grote Houtstraat 83			X
47.	Grote Houtstraat 111-113			X
48.	Grote Houtstraat 115	X		
49.	Grote Houtstraat 117	X		

	Adres	RM	GM	PvA
50.	Grote Houtstraat 119	X		
51.	Grote Houtstraat 133	X		
52.	Grote Houtstraat 149-149A	X		
53.	Grote Houtstraat 151	X		
54.	Grote Houtstraat 155			X
55.	Grote Houtstraat 157			X
56.	Grote Houtstraat 163			X
57.	Grote Houtstraat 173			X
58.	Grote Houtstraat 181	X		
59.	Grote Houtstraat 187-189	X		
60.	Kampervest 31			X
61.	Klein Heiligland 1	X		
62.	Klein Heiligland 1A	X		
63.	Klein Heiligland 3	X		
64.	Klein Heiligland 6, 8	X		
65.	Klein Heiligland 10	X		
66.	Klein Heiligland 25-27	X		
67.	Klein Heiligland 28	X		
68.	Klein Heiligland 30	X		
69.	Klein Heiligland 36	X		
70.	Klein Heiligland 41	X		
71.	Klein Heiligland 42	X		
72.	Klein Heiligland 43	X		
73.	Klein Heiligland 44 (hoek Cornelissteeg)	X		
74.	Klein Heiligland 48		X	
75.	Klein Heiligland 53	X		
76.	Klein Heiligland 58 - 58A - 58B - 58C	X		
77.	Klein Heiligland 60 A - G	X		
78.	Klein Heiligland 62	X		
79.	Klein Heiligland 64 A- H	X		
80.	Klein Heiligland 67	X		
81.	Klein Heiligland 68-70			X
82.	Klein Heiligland 88			X
83.	Kleine Houtstraat 68			X
84.	Kleine Houtstraat 70 - 72 (hoek Gortestraat)	X		
85.	Kleine Houtstraat 74 (hoek Gortestraat)	X		
86.	Kleine Houtstraat 77	X		
87.	Kleine Houtstraat 79	X		
88.	Kleine Houtstraat 80			X
89.	Kleine Houtstraat 85		X	
90.	Kleine Houtstraat 98 – 100	X		
91.	Kleine Houtstraat 104	X		
92.	Kleine Houtstraat 109	X		
93.	Kleine Houtstraat 111	X		
94.	Kleine Houtstraat 113 (zie Lange Hofstraat 2)	X		
95.	Kleine Houtstraat 115	X		
96.	Kleine Houtstraat 116	X		
97.	Kleine Houtstraat 119	X		
98.	Kleine Houtstraat 122	X		
99.	Kleine Houtstraat 124	X		
100.	Kleine Houtstraat 128	X		
101.	Kleine Houtstraat 134	X		
102.	Lange Hofstraat 2 (zie Kleine Houtstraat 113)	X		
103.	Lange Hofstraat 10	X		
104.	Nieuw Heiligland 2	X		
105.	Nieuw Heiligland 4	X		
106.	Nieuw Heiligland 6	X		

	Adres	RM	GM	PvA
107.	Nieuw Heiligland 10	X		
108.	Nieuw Heiligland 12	X		
109.	Nieuw Heiligland 14	X		
110.	Omvalspoort 1	X		
111.	Omvalspoort 3	X		
112.	Omvalspoort 4	X		
113.	Omvalspoort 5	X		
114.	Omvalspoort 6	X		
115.	Omvalspoort 7	X		
116.	Omvalspoort 8	X		
117.	Omvalspoort 9	X		
118.	Omvalspoort 10	X		
119.	Omvalspoort 11	X		
120.	Omvalspoort 12	X		
121.	Ravelingsteeg 13	X		
122.	Turfmarkt 2 (hoek Gedempte Oude Gracht 154-156)	X		
123.	Turfmarkt 4	X		
124.	Turfmarkt 6	X		
125.	Turfmarkt 16 (hoek Burretstraat)	X		

Bijlage 3 Methodiek waarderingskaart

Bij dit bestemmingsplan is een waarderingskaart opgesteld. Hierin zijn een aantal orden weergegeven. In deze bijlage worden de orden, de methodiek tot het toekennen van een orde toegelicht. Vervolgens wordt een redengevende beschrijving gegeven van de orde 2 panden. Dit om te motiveren aan de burger welke elementen het pand tot een orde 2 pand maken. Tevens is in de omschrijving aangegeven in welke stedenbouwkundige zone het pand ligt. Deze informatie kan, indien nodig, door de Commissie Welstand en Monumenten worden ingewonnen.

De waarderingskaart, de bijbehorende redengevende omschrijving en de verankering ervan in de voorschriften is een co-productie geweest tussen ambtenaren van Bureau Ruimtelijk Ontwerp, Bureau Ruimtelijke en Cultuurhistorische plannen van afdeling Beleid en Bureau Specifieke Taken van afdeling Vergunningen en Toezicht. In deze groep is zowel de stedenbouwkundige als de architectuurhistorische discipline vertegenwoordigd.

1. Doel

Het doel van de waarderingskaart is om de beschermende werking van het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht handen en voeten te geven. Tevens zijn de panden buiten het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar binnen hetzelfde bestemmingsplangebied meegenomen in de waardering. Op de kaart is een waardering van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het stadsbeeld aangegeven. Zij geven inzicht in datgene wat uit het oogpunt van het stadsbeeld behouden moet worden en beschermd. Bij panden die binnen beschermd stads- en dorpsgezicht liggen, fungeren de orden en de bijbehorende voorschriften in die zin ook als inhoudelijk toetsingskader voor sloopaanvragen ex. artikel 37 van de Monumentenwet 1988.

2. Orden

In de waarderingskaart wordt gewerkt met een aantal orden die de mate van bescherming van een pand of straatwand aangeven. De panden van na 1950 worden aangegeven middels de aanduiding 'Nieuwbouw'. Een aantal panden naast elkaar die in één bouwstroom zijn neergezet worden aangegeven als 'ensembles en seriebouw'. De betekenis van de aanduidingen is als volgt:

Orde 1 (rood), Monumenten: Dit zijn gebouwen die zijn beschermd op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening, dat wil zeggen dat ze op de rijksmonumentenlijst respectievelijk gemeentelijke monumentlijst staan. Om het onderscheid tussen rijksmonument en gemeentelijk monument op de waarderingskaart zichtbaar te maken zijn de gemeentelijke monumenten voorzien van een aparte aanduiding.

Orde 2 (oranje), Beeldbepalende panden: Dit zijn gebouwen van voor 1950 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en / of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. Panden die op de nominatie staan te worden toegevoegd aan de lijst met gemeentelijke monumenten worden gewaardeerd als orde 2 pand en op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'kandidaat gemeentelijk monument'. De door het rijk geïnventariseerde MIP panden (Monumenten Inventarisatie Project) en de BB-panden (beeldbepalende panden) worden op de waarderingskaart eveneens aangeduid als orde 2.

Sloop van orde 2 panden is ongewenst. Een vergunning hiervoor wordt in beginsel geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen kan sloop van deze gebouwen aan de orde zijn. Bij verbouwing dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap, Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hiervoor zijn tevens welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.

Orde 3 (geel): Deze orde omvat bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook gebouwen van voor 1950 die door ingrijpende

wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren en de zogenaamde ‘missers’ behoren tot deze categorie. Vervanging is in principe mogelijk. Bij verbouwing is behoud van de schaal en de cultuurhistorische waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen in de welstandnota.

Nieuwbouw (grijs): Gebouwen van na 1950. Deze panden zijn niet gewaardeerd. Het uitspreken van een afgewogen oordeel over deze bebouwing is vanwege de jonge leeftijd ervan lastig. De benodigde historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt. Voor deze bouwwerken zijn in het kader van de waarderingkaart geen bijzondere regels opgenomen. Bij verbouwing gelden de kaders van het bestemmingsplan en de welstandscriteria van de welstandnota.

Herstel stedenbouwkundige structuur (lichtgrijs):

Dit zijn panden in de historische gevelwand of in de historische stedenbouwkundige plattegrond die tijdens het opstellen van het bestemmingsplan onbebouwd zijn. Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld. Voor deze locaties zijn de mogelijkheden voor bebouwing vastgelegd op de plankaart en de planvoorschriften.

Ensembles en seriebouw (groene lijn): Dit zijn panden die in één bouwstroom zijn neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, wordt dat een ensemble genoemd. Een aantal panden naast elkaar in dezelfde architectuur is seriebouw. Voor ensembles geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden in een ensemble en een serie identieke panden.

Kandidaat gemeentelijk monument (aanduiding): De panden die op de nominatie staan om toegevoegd te worden aan de lijst met gemeentelijke monumenten zijn in de waarderingkaart behalve van een orde 2 status voorzien van een extra aanduiding. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. Zodra de monumentenstatus van toepassing is veranderen deze panden in feite van orde 2 pand in een orde 1 pand. In de Toelichting is een lijst opgenomen van de als gemeentelijk monument genomineerde panden.

3. Methodiek

Bij het toekennen van de orden is de waardering van de stedenbouwkundige samenhang van straat- en pleinwanden het uitgangspunt geweest. Dat wil zeggen: de gebouwen zijn in de eerste plaats beoordeeld als onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Alle straten worden middels een zonestelsel gewaardeerd. Vervolgens wordt elke architectuureenheid gewaardeerd. Om te komen tot de uiteindelijke orden in de waarderingkaart is een combinatie van een architectonische en een stedenbouwkundige waardering nodig.

Waardering van de stedenbouwkundige zones

Eerst worden middels een stedenbouwkundig zonestelsel alle straten gewaardeerd. Deze methodiek is gebaseerd op een waarderingssysteem die in eerste instantie is ontwikkeld door het bureau Mattie en de Moor voor een aantal Amsterdamse wijken. De stedenbouwkundige zones zijn bedoeld als nadere verfijning ten opzichte van het beschermd stadsgezicht. Binnen het beschermd stadsgezicht is de kwaliteit gemiddeld hoog. In de zonekaart is de kwaliteit nader uitgesplitst. Bij het toekennen van de zones zijn de volgende aspecten meegenomen:

- Structuur van de historische plattegrond
- Continuïteit van het historisch gevelbeeld
- Kwaliteit van het straatprofiel
- Aanwezigheid van bebouwing met architectonische en /of stedenbouwkundige verbijzondering
- Kwaliteit (openbare) buitenruimte: water, groen en de bestrating.

Het aspect ‘continuïteit van de (openbare) buitenruimte’ is het minst zwaar meegewogen in de beoordeling. De reden hiervoor is dat de inrichting van de buitenruimte voornamelijk de aankleding betreft van de straat en door de tijd heen aan verandering onderhevig is. Binnen het zonesysteem is sprake van het zogenaamde entouragebeginsel. Dit betekent dat niet alleen wordt gekeken naar kwaliteit van een enkele straat, maar ook naar de omringende straten. Een zone A- straat (zichtlijn) moet minimaal zijn ingebed in een netwerkje van één zone lager (zone B-straat) etc.

De volgende stedenbouwkundige zones worden onderscheiden:

Zone A: Zone van bovenlokaal belang, met zeer waardevolle of uniek planmatige historisch stedenbouwkundige plattegrond, hoge continuïteit van het historisch gevelbeeld, ingevuld met bovengemiddelde historische architectuur en/of architectonische verbijzondering met meerwaarde. De straat heeft veelal een zeer evenwichtig profiel met een goede schaalverhouding.

Zone B: Zone met historisch stedenbouwkundig belangrijke plattegrond, een homogeen historisch gevelbeeld met nauwelijks verstoringen. De gevelwand heeft een grote architectonische continuïteit en er is architectonische verbijzondering met meerwaarde aanwezig. De straat heeft een evenwichtig en kwalitatief hoogwaardig profiel van de straat en de gevelopstanden.

Zone C: Dit is de basiszone binnen het beschermd stadsgezicht. Er is een goeddeels historisch stratenpatroon, een overwegend homogeen historisch gevelbeeld met hooguit enkele verstoringen. Er is een redelijk evenwichtig profiel van de straat en de opstanden aanwezig. Geen meerwaarde in ontwerp en bebouwing

Zone D: Zone zonder historisch vooropgezette plattegrond of een verstoorde plattegrond. Er is een verstoord historisch gevelbeeld meestal zonder enige architectonische verbijzondering. Straten met een onevenwichtig straatprofiel en/of storende schaalverschillen in de bebouwing behoren ook tot zone D.

Zone Nieuwbouw: Zone bestaande uit plattegrond en invulling van na 1950. Deze straten zijn niet gewaardeerd.

De zonekaart van Heiliglanden/ De Kamp is in deze bijlage als figuur A bijgevoegd.

Waardering van de kleinste architectuureenheid

Elke architectuureenheid, soms bestaande uit één enkel pand, soms bestaande uit een ensemble of seriebouw wordt gewaardeerd in een aantal architectuurcategorieën.

We kunnen de volgende vier architectuurcategorieën onderscheiden:

Categorie 1: monumenten of potentiële monumenten of daarmee gelijk te stellen elementen

Categorie 2: panden met architectonische en/of stedenbouwkundige verbijzondering

Categorie 3: basispanden die de historische gevelwand ondersteunen maar zonder architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde.

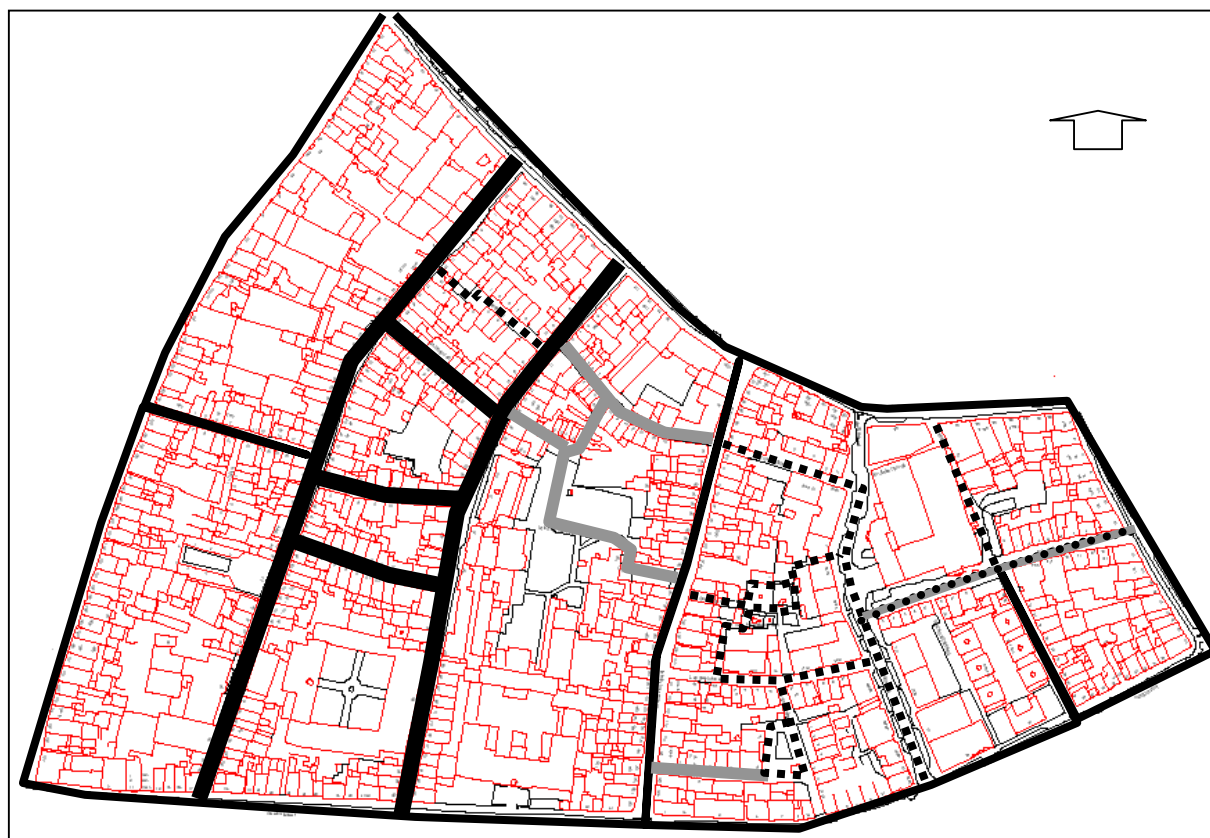
Categorie 4: panden zonder meerwaarde, ingrijpend gewijzigde panden en de architectonische missers

Nieuwbouwpanden: panden na 1950 worden niet gewaardeerd omdat het uitspreken van een afgewogen oordeel vanwege de jonge leeftijd ervan lastig is. De benodigde historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt.

Orde bepaling

Door de stedenbouwkundige zones en de architectonische orden aan elkaar te koppelen ontstaat een simpele matrix waaruit in één oogopslag valt af te lezen wat de consequenties zijn voor de waarderingskaart. Vanwege de context kunnen architectonische en stedenbouwkundige waarden elkaar versterken. Als een eenvoudig pand onderdeel uitmaakt van een hele, gave gevelwand, geeft dat de architectuur een zekere meerwaarde. Omgekeerd, als een straat bijna geheel is ingevuld met panden van een hoge historisch architectonische kwaliteit versterkt dat de stedenbouwkundige meerwaarde.

Zone	Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3	Categorie 4
A	Orde 1	Orde 1	Orde 2	Orde 3
B	Orde 1	Orde 2	Orde 2	Orde 3
C	Orde 1	Orde 2	Orde 3	Orde 3
D	Orde 1	Orde 2	Orde 3	Orde 3



Figuur A. Waardering van de stedenbouwkundige zones in Heiliglanden De Kamp

Verklaring:

- Zone A straat
- Zone B straat
- Zone C straat
- Zone D straat
- Nieuwbouwzone (na 1950)

4. Redengevende omschrijving orde 2

Door het bureau Specifieke Taken (monumentenzorg) is een redegevende beschrijving gemaakt van alle orde 2 panden. Deze matrix geeft per pand of ensemble een omschrijving van de karakteristieke onderdelen.

Straat	Nr	Korte omschrijving
't Zakje	8	Tot woning verbouwd pakhuis, pand met tuitgevel en zadeldak van onbekende ouderdom, met op de begane grond doorgaande, niet oorspronkelijke pui; onregelmatige kozijnplaatsing op de verdieping herinnert aan de pakhuissituatie.
Cornelissteeg	1	Eenvoudig dubbel woonhuis in baksteen met lijstgevel. Het pand heeft twee bouwlagen onder een zadeldak. Op de begane grond is het venster dichtgezet, wat afbreuk doet aan het woonkarakter van het straatje.
Cornelissteeg	3	Karakteristiek kleinschalig woon-winkelpand uit eind 19 ^{de} eeuw. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. De winkelpuiomlijsting is origineel, maar de invulling is gemoderniseerd.
Cornelissteeg	5	Oorspronkelijk woonwinkelpanden waarvan de voorgevel in hoofdopzet dateert van een verbouwing uit 1929. Deze kwam in de plaats van een kleinschalige klokgevel met naastgelegen poortje. Opvallend in het ontwerp is de toepassing van een wolfseind en de karakteristieke schoorsteen. De voorgevel is verder behoorlijk aangetast door de vernieuwde raaminvullingen en de vernieuwde pui.
Cornelissteeg	6	Woonhuis met een aparte indeling. De voorgevel is het resultaat van een opeenvolging van verbouwingen. Tot 1926 bestond dit pand uit een kantoor en een naastgelegen werkplaats. Het belendende pand Cornelissteeg 4 was de bijbehorende winkel. In de jaren '20 van de 20 ^{ste} eeuw werden de hoge kappen verwijderd en bovendien werden de fraaie roedenramen gewijzigd.
Cornelissteeg	7	Zowel qua schaal als qua vormgeving afwijkend pand, gebouwd in 1930 als lunchroom met bovenwoning. Het werd gebouwd op de plaats van twee kleine huisjes en een poortje. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. De bijzondere raamindeling deels met glas-in-lood, is niet oorspronkelijk, maar dateert waarschijnlijk uit de jaren '50. Ook op de begane grond zijn de ramen grotendeels gewijzigd.
Cornelissteeg	8	Kleinschalig woon-winkelpandje dat tot 1924 een fraai klokgeveltje had. Deze werd toen echter vervangen door een lijstgevel en een afgeplat schilddak. De pui en de ramen zijn in de loop der tijd ook gewijzigd. Op de begane grond een garagedeur en op de verdieping twee schuiframen.
Cornelissteeg	10	Kleinschalig woon-winkelpand op de hoek van 't Zakje; 2 ramen breed, 2 bouwlagen met een in 2004 door een mansardekap vervangen zadeldak, met over de zijgevel doorlopende kroonlijst; zijgevel met stucwerk in blokverband en enkele zesruits schuifraamkozijnen; voorgevel met schuifraamkozijnen met T-ramen op de verdieping boven de goed bewaarde vroeg 20 ^{ste} -eeuwse winkelpui met kroonlijst en pilasterbetimmeringen.
Cornelissteeg	12	Gaaf bewaard gebleven hoekpand van drie verdiepingen onder een schilddak. Het woon- winkelpand dateert uit 1930. Op de begane grond een fraaie houten winkelpui met de ingang op de afgeschuinde hoek. De zijgevel aan 't Zakje heeft drie kleine ramen met glas-in-lood.
Cornelissteeg	13	Het huidige woon-winkelhuis is ontstaan door een ingrijpende verbouwing van het woonhuis Cornelisstraat 13 in 1894. Het pand kreeg toen een lijstgevel en een winkelpui in blank gelakt hout, voorzien van pilasters met houtsnijwerk. Het pandje heeft een rechthoekige plattegrond met twee bouwlagen en een

Straat	Nr	Korte omschrijving
		mansardekap. De dakbedekking is vernieuwd en bestaat uit rode verbeterde Hollandse pannen. Cornelissteeg 13 is een gaaf voorbeeld van een kleinschalig woonwinkelpand uit het einde van de 19 ^{de} eeuw, passend in de historische gevelwand in de binnenstad van Haarlem. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Cornelissteeg	14	Smal woonhuis, in 1980-1981 sterk gerenoveerd, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en tuitgevel; gepleisterde gevel met afgeplatte tuit, sierankers; schuifraamkozijnen met 12-ruits roederamen op de eerste verdieping; eenvoudige pui over de volle breedte van de begane grond (bij de renovatie van 1980-1981 zijn er twee grote dakkapellen in het dak gemaakt).
Cornelissteeg	16	Klein winkelwoonhuis (oorspronkelijk bakkerij), twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopend zadeldak, in het midden, gemoderniseerde, dakkapel; gepleisterde, rood geschilderde gevel met kroonlijst; twee 9-ruits schuifroederamen op de eerste verdieping; begane grond met gaaf bewaarde winkelpui uit 1902, ontwerp W.F. Doeglas, met zijpenanten in metselwerk met natuursteen met gestileerde bekroning ter weerszijden van de kroonlijst, winkelruit met strook ventilatie-openingen aan de bovenrand, vernieuwde winkeldeur.
Cornelissteeg	17	Laag woonhuisje van één bouwlaag onder een dwars geplaatst zadeldak. De indeling van de voorgevel is symmetrisch met in het midden een deur en aan weerszijden een schuifraam. De kap wordt ontsierd door een dakkapel.
Cornelissteeg	18	Zeer smal winkelwoonhuis in twee bouwlagen met mansardekap, dakkapel en kroonlijst; roodbruin metselwerk met hanekammen; twee traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping met glas-in-lood in het bovenraam; gaaf bewaarde winkelpui, ca. 1900, met kroonlijst en als pilasters behandelde penanten (winkeldeur en roede-indeling van de winkelruit zijn niet origineel).
Cornelissteeg	20	Laag, één bouwlaag met borstwering, en ondiep woonhuisje onder dwars geplaatst zadeldak; merkwaardige dakkapel die door de kroonlijst zakt; min of meer centraal geplaatste voordeur met bovenlicht met ruitvormig snijraam, ter weerszijden schuifraamkozijnen met 12-ruits roedeindeling.
Essenstraat	19	Het pand Essenstraat 19 is sterk verbonden met de drankenhandel van de familie Rieu. Eind 19 ^{de} eeuw begon Anton Rieu in de Kamp bier te bottelen. In 1918 deed hij de zaak over aan Pieter Nicolaas Rieu, die zich vestigde in het pand Burretstraat 6, onder de handelsnaam P.N. Rieu, bierbottelarij 'De Gekroonde Valk'. Het pand in de Burretstraat met zijn fraaie reclame-uiting is inmiddels gesloopt en allen et opschrift op Essenstraat 19: 'Electr. Limonadefabriek P.N. Rieu' herinnert aan dit verleden. Het is een gaaf bewaard gebleven eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning uit begin 20 ^{ste} eeuw. Het pand heeft drie verdiepingen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Op de begane grond de oorspronkelijke garagedeuren. Op de verdieping een erker
Essenstraat	21	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning in hoofdopzet daterend uit 1904. Twee jaar later al werden de garagedeuren vergroot. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Op de begane grond garagedeuren twee schuiframen op de verdieping. In de gevel sierbanden in gele baksteen.
Essenstraat	25-27	Twee gespiegelde bedrijfswoningen met bovenwoning uit begin 20 ^{ste} eeuw. Ondanks de gelijke voorgevels, zijn de woningen niet tegelijk gebouwd en pas in een later stadium op elkaar afgestemd. Dit verklaart ook de wonderlijke kapsituatie op nr. 27. Aan de voorzijde is sprake van een voorgeveldakschild met dakkapel, maar daarachter bevindt zich niet het

Straat	Nr	Korte omschrijving
		platte dak zoals op nr. 25, maar de oorspronkelijke mansardekap. De hoofdopzet van deze panden is bewaard gebleven evenals enige karakteristieken zoals de dakkapellen en de bakgoot. De witgeschilderde baksteen en de vernieuwde raam- en pui-invullingen hebben de panden echter wel aangetast.
Essenstraat	29	Voormalig woon-winkelhuis is nu in gebruik als woonhuis. Het had oorspronkelijk een wat wonderlijke indeling, met een klein winkeltje aan de voorzijde en een woonkamer aan de achterzijde zonder ramen. Op het grote open terrein stond in ieder geval tot 1925 een grote stal. Het pand met lijstgevel bestaat uit één verdieping onder een mansardekap. Deze wordt aan het zicht onttrokken door een opgetrokken lijstgevel. De bakstenen voorgevel is deels rood geschilderd. Op de verdieping twee ramen en in het midden een vernieuwd venster waar waarschijnlijk oorspronkelijk een pakhuisdeur heeft gezeten. De vensteropeningen zijn allen vernieuwd.
Essenstraat	31	Zeer klein woonhuisje gebouwd in 1896. In eerste instantie voldeed het plan ook niet omdat het net iets te klein was om aan de richtlijnen te voldoen. Het pandje bestaat uit één verdieping onder een mansardekap, die aan de voorgevel aan het zicht wordt onttrokken door een over twee verdiepingen opgetrokken lijstgevel. Op de kap een moderne dakopbouw. Opvallend is dat de kroonlijst in de loop der jaren is vereenvoudigd, terwijl de oorspronkelijke T-ramen zijn vervangen door roederamen.
Essenstraat	33-35	Twee gespiegelde bedrijfspanden met bovenwoning. Gebouwd in 1895 als slachterij en een pakhuis met twee bovenwoningen. De panden zijn aan de buitenzijde in vrij oorspronkelijke staat, behalve de raam- en deurinvullingen op nr. 35. Het pand bestaat uit twee verdiepingen onder een dwars geplaatste mansardekap. De voorgevel is voorzien van speklagen, een waterlijst en boven de vensters aanzet- en sluitstenen.
Essenstraat	37	Zie Kampervest 33
Gasthuisvest	13	Atelier met bovenwoning dat in hoofdopzet dateert uit 1908. Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak met gedeeltelijk voorgeveldakschild. Met uitzondering van detailleringen is de voorgevel grotendeels intact gebleven.
Gasthuisvest	15	In expressionistische stijl ontworpen bedrijfspand met bovenwoning gebouwd in 1926. Oorspronkelijk was hier een smidse gevestigd. Het pand heeft drie bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel wordt gekenmerkt door een grote plasticiteit, veroorzaakt door de erker en balkon. De gevel wordt beëindigd door een laag in donkere baksteen. De pui werd in 1947 gewijzigd.
Gasthuisvest	15a	In 1908 gebouwd café met bovenwoning. Het werd uitgevoerd in oud-Hollandse stijl met een trapgevel. Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild met topgevel. In de jaren '80 van de 20 ^{ste} eeuw heeft er een grote brand plaats gehad. Hoewel de hoofdopzet bewaard is gebleven is het pand wel aangetast door het feit dat het is overgeschilderd en door de vernieuwde erker, die zeer armoedig is uitgevoerd.
Gasthuisvest	17	Hoekpand met boven- en benedenwoning, waarschijnlijk gebouwd in 1893. De gevels zijn voorzien van speklagen, en boven de vensters rondbogen met aanzet- en sluitstenen. Het pand bestaat uit twee bouwlagen en een afgeplat schilddak gedekt met gesmoorde kruispannen. Op de begane grond een portiek met twee deuren. Op de verdieping zijn de drie schuiframen gewijzigd in openslaande ramen.

Straat	Nr	Korte omschrijving
Gasthuisvest	17a	Dwarshuis van twee verdiepingen onder een zadeldak met topgevel aan het Klein Heiligland. De dakpannen zijn vernieuwd. De gevels zijn witgepleisterd met een hoge plint van .. steen. De gevel aan de Gasthuisvest heeft drie grote ongedeelde ramen en een deur. Op de verdieping vier vernieuwde ramen. Aan het Klein heiligland een topgevel met hijsbalk en een laag gedeelte, dat oorspronkelijk een open plaats was.
Gasthuisvest	19	Eenvoudig pand in baksteen met lijstgevel. Het is van een klein huisje van een verdieping onder een kap en naastgelegen poortje in 1936 opgetrokken tot twee verdiepingen. Op aandringen van de schoonheidscommissie werd vervolgens op het voorste gedeelte van het pand een zadeldak aangebracht. De entree werd verplaatst naar het poortje.
Gasthuisvest	21	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning. De kap werd in 1926 gewijzigd in een lpat dak met voorgeveldakschild. In hoofdopzet nog beeldbepalend, maar het is in de loop der tijd behoorlijk negatief gewijzigd. Zo werden de ramen en de dakbedekking vernieuwd. Storend is de zonwering die dwars over de fraaie deuroplijsting is aangebracht.
Gasthuisvest	23	Bedrijfspand met bovenwoning. Drie lagen onder een plat dak met ver overstekende bakgoot op klossen. In hoofdopzet bewaard gebleven, maar wat detaillering betreft, zoals raam en deurvullingen, is er veel gewijzigd.
Gasthuisvest	27	In 1911 gebouwd pakhuis met bovenwoning. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. Op de begane grond was het pakhuis gesitueerd met een paardenstal die toegankelijk was via de naastgelegen poort. De voorgevel is in vrij originele staat gebleven. Ook het opschrift J.B. Roemers-IJshandel is nog aanwezig. Karakteristiek zijn de rondbogen met sluitstenen, de waterlijst, de speklagen en de uitgewerkte dakkapel.
Gasthuisvest	31	Dubbel woonhuis, gebouwd in 1898, naar ontwerp van de architect W.F. Doeglas. De opdracht werd gegeven door de regenten van het achtergelegen gereformeerde weeshuis (huidige Frans Halsmuseum) en kwam in de plaats van waarschijnlijk een tweetal kleinere huisjes. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. De voorgevel in baksteen heeft versieringen in natuursteen.
Gasthuisvest	33	Klein woonhuis dat in 1929 werd gebouwd als winkel met bovenwoning. Het bestaande pandje met tuitgevel werd toen ingrijpend verbouwd. Het pandje van twee lagen onder een plat dak. Het is uitgevoerd in een eenvoudige expressionistische stijl. Van deze detaillering is helaas vrijwel niets overgebleven. De pui is zeer storend gewijzigd en ook de oorspronkelijke indeling van de vensters op de verdieping is er niet meer. Opvallend is het feit dat er al vanaf de jaren '30 diverse plannen zijn geweest om dit kleine pandje met een verdieping te verhogen maar geen van deze plannen is gerealiseerd.
Gasthuisvest	35	Groot dwarshuis, sober maar monumentaal van uitstraling. De voorgevel is strikt symmetrisch ingedeeld met een iets naar voren springende middenrisaliet met daarin een fraai omlijste ingangspartij. Op de hoeken lisenen. De kroonlijst risaleert mee met de lisenen en de middenrisaliet. De subtiele plasticiteit van de gevel wordt verstoord door de voorzetbeglazing.
Gasthuisvest	39	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning. Baksteen met lijstgevel. Twee lagen onder een mansardekap. Op de verdieping T-vensters. Op de begane grond een vernieuwde garagedeur die het straatbeeld verstoort door zijn geslotenheid.
Gasthuisvest	51	Zie Kleine Houtstraat 138
Gedempte	82a	Breed bedrijfspand met bovenwoningen , gebouwd in 1933 naar ontwerp van

Straat	Nr	Korte omschrijving
Oude Gracht		<p>de architect C. van Gelder. Het bestaande 18^{de} eeuwse pand werd toen in opdracht van Droste ingrijpend verbouwd. Het was toen al verbonden met het pand Grote Houtstraat 75 en tot 1979 was er een passage die door beide panden liep.</p> <p>Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een dwars geplaatst flauw hellend zadeldak. De begane grond is voorzien van natuursteen platen. Glas-in-lood in de bovenlichten. De pui is gewijzigd en dichtgezet en er is een storende reclamebak aangebracht.</p>
Gedempte Oude Gracht	82-84	<p>Twee Winkel-woonhuizen, omstreeks 1890 gebouwd naar ontwerp van de bekende Haarlemse architect J.A.G. van der Steur. Hoewel de panden in één bouwstroom zijn ontworpen, zijn het duidelijk twee individuele panden met duidelijke verschillen. De beide panden hebben drie bouwlagen onder één samengesteld afgeplat schilddak, gedekt met leien. Het oorspronkelijke ranke dakkapelletje boven nr. 84 is vervangen door glasvlakken.</p> <p>Nr. 82 is vrijwel symmetrisch opgezet, waarbij het middengedeelte iets naar voren springt. Fraaie oorspronkelijke dakkapel met wolfseind. De pui is zeer storend verbouwd.</p> <p>Opvallend bij nr. 84 is de zeer rijke toepassing van decoratief beeldhouwwerk. Wellicht is de rijke detaillering van het pand te maken met het feit dat Van der Steur dit pand ontwierp als zijn eigen woonhuis. De asymmetrisch ingedeelde voorgevel heeft een breedte van vier vensterassen, waarvan de drie linker assen een driezijdig risaliet vormen. Rechts hiervan de ingang die voorzien is van een houten portiek. De bovenlichten zijn voorzien van bijzondere glas-in-lood bovenlichten. (Kandidaat gemeentelijk monument)</p>
Gedempte Oude Gracht	88	<p>Winkel-woonhuis gebouwd omstreeks 1895 naar ontwerp van de architecten D.E.L. van den Arend en A.J. Salm. Het was ontworpen als boekhandel met drukkerij en behield deze functie tot de jaren '60 van de 20^{ste} eeuw. De gevel bestaat uit twee bouwlagen onder een dwars geplaatste mansardekap. In de kap twee oorspronkelijke kleine dakkapellen. De voorgevel heeft drie gevelassen waarvan de rechter een afgeronde risaliet vormt. De oorspronkelijk fraaie pui met mooie ingangspartij is vernieuwd. De bakstenen gevel is geschilderd waardoor de detailleringen in natuursteen wegvallen.</p> <p>Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het complex van Van Duivenbode.</p> <p>In deze periode werd ook voor het naastgelegen perceel (nr. 86) een ontwerp gemaakt door dezelfde architecten, maar dit werd helaas in 1960 gesloopt</p>
Gedempte Oude Gracht	108	<p>Groot hoekpand in hoofdopzet daterend uit 1938. Oorspronkelijk waren dit drie aparte huizen waarvan alleen het rechterdeel van de gevel aan de Gedempte Oude Gracht is overgebleven. Het werd waarschijnlijk in de 19^{de} eeuw gebouwd als herenhuis van twee verdiepingen onder een dwars geplaatst zadeldak met Philibertsantennes. In 1938 werd het hoekpandje (uit de 16^{de} eeuw!) en het kleine pandje aan het Groot Heiligland gesloopt. Het nieuwe bouwvolume werd tot een geheel gemaakt met het bestaande. Onder andere door het wijzigingen van de ramen en de pui en het pleisteren van de gevel.</p> <p>Het linker bouwdeel aan de Gedempte Oude Gracht heeft een licht gezwenkte topgevel. Een balkonnetje op de verdieping en verder smalle venstertjes. Boven de gevelopeningen een rollaag.</p> <p>Aan het Groot Heiligland een brede gevel van zeven vensterassen. Op de begane grond oorspronkelijk drie winkelramen, waarvan er één is gewijzigd in een garagedeur.</p>
Gedempte	112	Hoekpand, in hoofdopzet waarschijnlijk daterend uit de 18 ^{de} eeuw. In 1894

Straat	Nr	Korte omschrijving
Oude Gracht		<p>aanzienlijk gewijzigd, waarbij de verdieping iets is verhoogd en de kap vernieuwd. Destijds was het een statig herenhuis in baksteen met een gepleisterde gevel aan het Groot Heiligland. De voorgevel was iets asymmetrisch met aan de linkerkant wat hogere ramen, waarachter zich een opkamer bevond. In het midden een fraaie deuromlijsting. Op een aantal wijzigingen na, zoals het pleisteren van de pui is dit beeld tot het derde kwart van de 20^{ste} eeuw blijven bestaan.</p> <p>Het pand heeft twee bouwlagen onder een L-vormige mansardekap. De pui is inmiddels volledig vervangen, wat een zeer ernstige verstoring van het beeld oplevert. Ook de glasgevel aan het Groot Heiligland verstoort het straatbeeld.</p>
Gedempte Oude Gracht	116	<p>Eenvoudig woon-winkelpand in baksteen met lijstgevel. Het pand heeft twee verdiepingen onder een deels afgeplat schilddak. Een dakkapel in steen met een lijstje en een schuifraam.</p> <p>Vernieuwde winkelpui zonder meerwaarde.</p>
Gedempte Oude Gracht	122 a	<p>Zie Kleine Houtstraat 68</p>
Gedempte Oude Gracht	124	<p>Hoekpand dat in zijn huidige verschijningsvorm dateert uit 1906, toen het ingrijpend werd verbouwd. In oorsprong is het echter een veel ouder pand dat we kennen van oude foto's. Vermoedelijk was het een 17^{de} eeuwse trapgevel, die in de 18^{de} eeuw veranderd werd in een lijstgevel.</p> <p>Door het verspringen van de rooilijn, de gedempte Oude Gracht ging hier over in Smalle Gracht, heeft dit pand een opvallende positie.</p> <p>In 1906 werd de verdieping hoger opgetrokken en de kap vernieuwd, de vensterindelingen werden gewijzigd en de gevels werden gepleisterd. Aan de Gedempte Oude Gracht een rechthoekige erker. Ernaast een tuinmuur, waarachter oorspronkelijk een open plaats. In 1918 werd de winkelpui verder verbouwd. De verfijnde raamindelingen zijn helaas verdwenen.</p>
Gedempte Oude Gracht	126-128-130	<p>Rij van drie woonhuizen, waarschijnlijk gebouwd in het laatste kwart van de 19^{de} eeuw. Hoewel ze in één bouwstroom zijn gebouwd zijn ze toch alledrie verschillend. De opvallende sluitstenen, de doorlopende lijst en de detailleringen in baksteen verbinden het geheel</p> <p>Nr. 126 is het grootst en valt op door het in- en uitzwenken van de gevel en de rijke uitvoering. Het pand bestaat uit twee verdiepingen onder een afgeplat schilddak.</p> <p>Nr. 128 en 130 zijn opgevat als één symmetrisch opgezet bouwvolume met een middenrisaliet. Ook hier twee bouwlagen onder een deels afgeplat schilddak. Zeer storend zijn de vernieuwde kozijnen op nr. 130. Zowel door de grofheid die in de plaats is gekomen van de verfijnde detaillering maar ook doordat het de eenheid verstoort.</p>
Gedempte Oude Gracht	138	<p>Zeer breed pand op de plaats waar tot begin 20^{ste} eeuw nog drie panden stonden. De nrs. 138 en 140 maakten in 1903 plaats voor een azijnmakerij en mineraalwaterfabriek, naar ontwerp van de architect P.A. Timmers.</p> <p>Opvallend is het torentje aan de linkerkant en de Jugendstilmotieven die met name terug te vinden zijn in de onderpui. Vlak na deze aanvraag werd het resterende perceel, nr. 142 onder handen genomen. Naar ontwerp van dezelfde architect, maar voor een ander bedrijf, namelijk een drukkerij. De panden werden op elkaar afgestemd maar wel nadrukkelijk verschillend. Pas toen het gehele complex in handen kwam van de drukkerij werd er in 1951 geprobeerd meer één geheel van de voorgevel te maken. Hierbij ging de fraaie Jugendstil-pui verloren. Later volgde een nog verdere versobering. In de witgepleisterde voorgevel is nog steeds een restant van het torentje te zien. De schuiframen zijn vervangen door exemplaren van kunststof. De bakstenen pui uit 1951 maakt een wat gedrukte indruk.</p>

Straat	Nr	Korte omschrijving
Gedempte Oude Gracht Gedempte Oude Gracht	132	Zeer smal en hoog hoekpand, bestaande uit drie bouwlagen onder een schilddak. De voorgevel in baksteen met lijstgevel is gaaf bewaard gebleven. De gepleisterde zijgevel is echter zeer verrommeld en levert een storend beeld op. Tot 1930 stond hier een pand met een tuitgevel (nr. 134-136) dat echter wegens bouwvalligheid werd gesloopt. De hiervoor in de plaats gekomen tuinmuur is eind 20 ^{ste} eeuw gesloopt en in sterke afwijking van de oorspronkelijke rooilijn werd er een stukje tegenaan gebouwd. Ook de grote dakkapel verstoort het beeld.
Groot Heiligland	3-5	Twee witgepleisterde pandjes met tuitgevel. Het maakte lange tijd deel uit van een viertal panden die in handen waren van één bedrijf. Waarschijnlijk zijn ze toen ook allemaal gepleisterd om ze meer uniformiteit te geven. Momenteel zijn ze in gebruik als woningen. Nr. 3 bestaat uit één verdieping onder een zadeldak, met aan de straatzijde een tuitgevel. De deur bevindt zich in het naastgelegen pand, nr. 5. De raaminvullingen zijn modern. Nr. 5 heeft twee verdiepingen onder een zadeldak. In 1991 ingrijpend verbouwd, waarbij veel architectuurhistorische waarden verloren zijn gegaan.
Groot Heiligland	7	Klein gepleisterd pandje met lijstgevel. Het pandje heeft twee lage verdiepingen onder een zadeldak. Ook dit pandje maakte in de jaren '50 deel uit van het bedrijvencomplex van de firma Nieuwendijk. In 1979 werd het weer een woning en uit deze periode dateert ook de dakkapel.
Groot Heiligland	9	Goed bewaard gebleven hoekpand gebouwd als kapperszaak met woning in 1909 naar ontwerp van de architect J.A. Traanberg. Karakteristiek is de hoekoplossing met een afgeschuinde hoek met daarboven een erker met torentje. Het pand bestaat uit twee verdiepingen onder een plat dak. Waarschijnlijk is er ook een kelder aanwezig.
Groot Heiligland	11-13	Hoekpand met L-vormige plattegrond, bestaande één bouwlaag onder een samengesteld zadeldak. Aan de straatzijde heeft het pand een afzonderlijke kelderingang en kelderramen. Het pand bevatte tot de jaren '80 van de 20 ^{ste} eeuw meerdere woningen en verkeerde in een zeer slechte staat. Bij een ingrijpende restauratie werd er één woning van gemaakt. Hierbij werden de niet meer te gebruiken deuren vervangen door ramen en ook de bestaande raamindeling werd gewijzigd. Namelijk zesruiters in plaats van T-ramen. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Groot Heiligland	23	Gaaf bewaard gebleven hoekpand gebouwd in 1895 naar ontwerp van de architect W.F. Doeglas. Het werd gebouwd als winkel met drie woningen, maar is nu één woning. Het pand bestaat uit twee lagen onder een mansardekap met dakkapel met timpaan en voluten. De voorgevel in baksteen heeft natuurstenen speklagen en sluitstenen. Op de begane grond een kleine houten winkelpui.
Groot Heiligland	24	Gepleisterd woonhuis van twee verdiepingen onder een grotendeels plat dak. In de loop van de 20 ^{ste} eeuw is de indeling van de voorgevel een aantal maal gewijzigd. Het oorspronkelijke schilddak werd in 1929 vervangen door een plat dak. 50 jaar later is er weer gedeeltelijk een kap teruggeplaatst. De garagedeuren op de begane grond hebben een glasinulling gekregen. Op de verdieping drie, vernieuwde, T-vensters.
Groot Heiligland	27	Goed bewaard gebleven voormalig Joles ziekenhuis dat in 1929 werd gesticht als joods ziekenhuis. Het is ontworpen door de architecten Jan Gratema en W.J. Peereboom. Het markante gebouw is uitgevoerd in nieuw-historiserende stijl, waarvoor in dit geval het sobere classicisme model stond. De gevels zijn rijk uitgewerkt met diverse karakteristieke details. Het pand heeft twee bouwlagen en een steil zadeldak parallel aan de

Straat	Nr	Korte omschrijving
		<p>voorgevel. Aan de achterzijde diverse uitbouwen. Centraal op het dak staat een markante dakruiter met een zinken spits en een Davidsster. De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft twee hoekrisalieten, tien vensterassen en wordt afgesloten door een hoofdgstel. In het midden de hoofdingang met boogvormige omlijsting. Het pand is tegenwoordig in gebruik als appartementencomplex. (Kandidaat gemeentelijk monument)</p>
Groot Heiligland	28-30	<p>Dubbel woonhuis in baksteen met lijstgevel. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een ...dak. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met op de begane grond aan weerszijden een ingangspartij met omlijsting en verder twee keer twee vensters. Op de verdieping eveneens twee keer twee vensters. De gewijzigde ramen op nr. 30 verstoren het symmetrische beeld.</p>
Groot Heiligland	37/47	<p>Uitbreiding van het St. Elisabeth's Gasthuis gebouwd in 1906 en verder uitgebreid omstreeks 1923. De geschiedenis van dit complex gaat terug tot de late middeleeuwen. Het hoofdgebouw aan het Gasthuisvest is Rijksmonument. Voor de bouw van de vleugel aan het Groot Heiligland werden een aantal zg. Gasthuishuisjes afgebroken. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de architectuur van de overgebleven Gasthuishuisjes werd het ontworpen in neorenaissancestijl. Het gebouw heeft een langgerekte, rechthoekige plattegrond parallel aan het Groot Heiligland met diverse uitbouwen aan de achterzijde. De voorgevel bestaat uit vier, min of meer zelfstandige bouwdelen. Rechts een deel waarin één trapgevel is opgenomen, daarnaast een deel met één trapgevel dat ongeveer een meter inspringt. Daarnaast een deel met twee trapgevels en tenslotte een deel dat ongeveer één meter inspringt en een trapgevel heeft. De gevels zijn uitgevoerd in baksteen met details als speklagen en aanzet- en sluitstenen in zandsteen. In 1923 werd het complex verder uitgebreid met een zogenaamde Zanderinrichting. De voorgevel sloot aan bij de naastgelegen bebouwing en werd uitgevoerd in de stijl van de oud-Hollandse renaissance, compleet met trapgevel, rondbogen en speklagen. De uitbreiding laat een opvallend verschil zien tussen de voor- en de achterzijde. Niet alleen het niveau verschilt maar ook de stijl waarin de achterzijde is uitgevoerd, de Um-1800 stijl is geheel anders. De gecompliceerde opzet van de uitbreiding en de uitvoering in een zeer rijke variant van de oud-Hollandse renaissance maken het complex tot een waardevol onderdeel van het historisch ensemble van het Elisabeth's Gasthuis. (Kandidaat gemeentelijk monument)</p>
Groot Heiligland	42	<p>Bedrijf/woonhuis met oudere kern in hoofdopzet daterend uit 1909 toen twee panden werden samengevoegd en verbouwd tot een smederij met bovenwoning. Het kleine huisje, nr. 40 bleef wat gevel betreft ongewijzigd en kreeg de functie van bergplaats. Het heeft één bouwlaag onder een afgeplat zadeldak. Deze kap dateert uit 1911. Het grotere pand met twee woningen en een smederij kreeg een nieuwe voorgevel in de stijl van de neorenaissance. Het pand heeft twee bouwlagen onder een lessenaarsdak. De voorgevel is asymmetrisch ingedeeld met een trapgevel, kruiskozijsen en een houten pui. Diverse detailleringen als speklagen, waterlijsten aanzet- en sluitstenen in geschilderde natuursteen. De voorgevel is zeer gaaf bewaard gebleven. (Kandidaat gemeentelijk monument)</p>
Groot Heiligland	46	<p>Klein woonhuis met tuitgeveltje, dat behoort tot het Verwershofje. Dit hofje werd in 1593 gesticht op een terrein aan de Ravelingsteeg, tussen het Groot en het Klein Heiligland. Nr. 46 werd vermoedelijk rond 1700 gebouwd. Het pandje in baksteen heeft</p>

Straat	Nr	Korte omschrijving
		één bouwlaag onder een zadeldak. De nokrichting haaks op de voorgevel. In de tweede helft van de 20 ^{ste} eeuw gerestaureerd in historiserende trant waarbij het tevens werd ontleisterd.
Groot Heiligland	50	Hoekwoning, in 1993 zeer zwaar gerestaureerd, waardoor het historische karakter deels verloren is gegaan. De waarde van het pand is momenteel meer de nog wel aanwezige historische contour dan de invulling ervan. Het pand heeft één bouwlaag onder een mansardekap met de nok parallel aan het Nieuw Heiligland. Aan het Groot Heiligland een lijstgevel over twee bouwlagen. Bij de restauratie werd de gevel aan het Nieuw Heiligland ontleisterd, er werd een raam bij geplaatst en drie storend grote ramen in de kap geplaatst. De kozijnen in de voorgevel zijn vernieuwd.
Groot Heiligland	52-54	Groot hoekpand waarschijnlijk in hoofdopzet daterend uit 1905. Drie verdiepingen onder een lessenaarsdak met in het midden topgeveltje. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met een middenrisaliet die vier pakhuisdeuren boven elkaar heeft. De ramen op de begane grond zijn een aantal maal gewijzigd. Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het Frans Hals Museum.
Groot Heiligland	56	Voormalig winkel-woonhuis in hoofdopzet daterend uit 1908. Een tijd lang was hier de showroom gevestigd van het naastgelegen meubelmakerij op nr. 52-54. Twee bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel in baksteen is sober met enige decoraties in donker metselwerk. Boven de hoofdingang een iets uitkragend bouwvolume. Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het Frans Hals Museum, waardoor de indeling geheel is gewijzigd. Ook de voorgevel onderging enige wijzigingen.
Groot Heiligland	58	Voormalig woonhuis in baksteen met een zware kroonlijst. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Dakkapel met fronton. Op de verdieping drie T-ramen. De pui is geheel gewijzigd en heeft een glazen invulling gekregen die zich slecht verdraagt met het karakter van de straat. Het pand maakt tegenwoordig deel uit van het Frans Hals Museum.
Groot Heiligland	62 naast	Twee stukken muurwerk met daarin een poortje naast het hoofdgebouw van het Frans Halsmuseum. Bouwdatum???
Groot Heiligland	64	Klein pandje van één bouwlaag onder een schilddak. Twee schuiframen met roedenverdeling in de bovenlichten. Er zijn respectievelijk in 1904 en in 1931 plannen geweest om dit oude pandje compleet te wijzigen maar de gevel is vrij oorspronkelijk gebleven.
Groot Heiligland	66	Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een mansardekap. Op de verdieping twee T-ramen. De pui dateert uit 1937. Hoewel de portiek een wezensvreemd element vormt in deze straat is het door zijn fijnzinnige vormgeving toch een waardevol onderdeel van het pand.
Groot Heiligland	68	Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een mansardekap met een topgevel aan het Heiligland en de nokrichting parallel aan de Gasthuisvest. De voorgevel was oorspronkelijk aan de Gasthuisvest gelegen met daarin de hoofdingang en twee etalageramen. De ingang is recent verlegd naar het Groot Heiligland. Daarvoor is een bestaand kozijn verlengd. De kozijnen van deze gevel zijn allemaal iets verschillend en laten de vereenvoudiging zien die kozijnen vaak in de loop der jaren doormaken.
Grote Houtstraat	73	Hoekwoonwinkelpand uit 1920 in twee bouwlagen met een, met leien gedekte, mansardekap en afgeschuinde hoek, oorspronkelijk voor de firma Jamin, architect Joh. Miedema, in neobarokke stijl met Art Nouveau-invloed; gevelmetselwerk gedecoreerd met terracotta ornamenten van de beeldhouwer Simon Miedema en geglazuurde steen rond de winkelpuien; afgeschuinde hoek met siertopgevel met natuurstenen ornamenten en ovaal

Straat	Nr	Korte omschrijving
		venster; eerste verdieping met traditionele schuifraamkozijnen met roede-indeling in het bovenlicht; grote asymmetrische winkelpuien. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	75	Winkelpand met bovenwoning in drie bouwlagen met dwarskap uit 1933, architect Corn. Van Gelder (samen met Ged. Oude Gracht 82a); gevelmetselwerk in bruinrode baksteen met diepliggende voegen; traditionele schuifraamkozijnen; rechthoekig uitgebouwde, houten bakgoot; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	77	Winkelpand met bovenwoning in drie bouwlagen, uit 1909, met oudere elementen (kelder, bouwmuren); oorspronkelijk onder plat dak later met omlopend steil schilddak met middenplat, binnenplaatsje met verbindingsgang en achterhuis in twee bouwlagen; voorgevel in baksteen met sierbanden en bovendorpels, met bewerkte rand, in kunststeen; traditionele schuifraamkozijnen; kroonlijst op consoles; moderne winkelpui met behoud van de hoekpenanten van de winkelpui van 1909.
Grote Houtstraat	79	Smal, 2 ramen breed, woonwinkelhuis in twee bouwlagen met hoger opgetrokken gevel, met kroonlijst, voor de later aangepaste kapverdieping; oorspronkelijk samengesteld uit een voorhuis met binnenplaatsje en achterhuis; traditionele schuifraamkozijnen; grijs geschilderd metselwerk; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	81	Smal, 2 ramen breed, woonwinkelhuis uit 1928 (met gebruikmaking van oudere elementen), in twee bouwlagen met neo-barokke klokgevel met natuurstenen voetkrullen voor een pseudo-kapverdieping; neo-rennaissance winkelpui met glas in lood-bovenlichten; driedelig raamkozijn op de eerste verdieping, eveneens met glas in lood-bovenlichten.
Grote Houtstraat	83	Woonwinkelhuis met gevel in neo-rennaisancetrant uit 1892, architect J.A.G. van der Steur; drie bouwlagen met trapgevel en zadeldak; opvallend plastisch behandeld metselwerk in rode verblendsteen in kruisverband en delen in sierverband; zandstenen ornamenten, zoals waterlijsten, sluitstenen en speklagen; gekoppelde “Dordtse” bogen boven de ramen van de tweede verdieping, samenkomend op middenzuiltje; driedelig raamkozijn op de eerste verdieping met bijzondere detaillering van de middenstijlen, het geheel in een verdiept vlak van het metselwerk; diverse rijk geornamenteerde smeedijzeren ankers; moderne winkelpui. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	85	Woonwinkelhuis met gevel in neo-rennaissance-trant uit 1896, architect W.F. Douglas, in drie bouwlagen (voor een vermoedelijk ouder pand); gevel in rode baksteen met naar voren springende eindpenanten; natuurstenen speklagen, sluitstenen, boogfries onder de gootlijst, geprofileerde waterlijsten met ornamenten in de borstwering onder de ramen; op de eerste verdieping boograamkozijnen; dakkapellen met zadeldak op het voorgeveldakschild voor het overigens platte dak; moderne winkelpui (één geheel met no. 83 en 87).
Grote Houtstraat	87	Woonwinkelhuis met gevel in neo-rennaissance-trant uit 1896, architect W.F. Douglas, in drie bouwlagen (voor een vermoedelijk ouder pand); gevel in rode baksteen met natuursteenelementen zoals speklagen sluitstenen, boogfries bij de gootlijst, geprofileerde waterlijsten en sculpturale boogvullingen de kozijnen; dakkapellen met zadeldak op het voorgeveldakschild voor het overigens platte dak; moderne winkelpui (één geheel met no. 83 en 85).
Grote Houtstraat	89	Smal, 2 ramen breed, woonwinkelhuis uit 1920 (met gebruikmaking van oudere elementen) in drie bouwlagen met asymmetrisch schilddak; gebogen kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen; baksteengevel geschilderd en

Straat	Nr	Korte omschrijving
		moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	91	Woonwinkelhuis uit 1932, architect L.F.C. Gathier, met gebruik van oudere elementen; karakteristieke gevelbekroning in de trant van de Amsterdamse School met rechthoekig paneel van horizontale houten delen en verticale sierelementen; ter weerszijden van de ramen op de eerste verdieping restanten van verticale sierelementen; glad gepleisterde gevel met traditionele schuif- en draairamen; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	93	Breed kantoorpand (oorspronkelijk van het Haarlems Dagblad) met drie bouwlagen uit 1928, architect H. Jonkheid, in expressionistische stijl met kenmerken van de Amsterdamse School; plastisch behandelde verticale indeling in smalle traveeën met sterk uitspringende, als toren behandelde, middenpartij boven de centrale ingang; penanten tussen de ramen als pilasters behandeld en met gestileerd kapiteel bekroond onder het als kroonlijst behandelde afsluitende horizontale deel van de gevel; combinatie van natuursteen en plastische behandelde baksteen, met siermetselwerk en diepliggende voegen; centrale boog omlijst met zware natuursteenblokken; kozijnen op de eerste verdieping. De verschillende winkelpuien verstoren de eenheid van het gebouw.
Grote Houtstraat	97	Woonwinkelhuis uit 1902 in twee bouwlagen met dwarskap en siertopgevel, architect J.A.G. van der Steur, waar vanaf 1932 een grotere winkelpui in gemaakt werd; siertopgevel met gestileerde, overhoekse arkels op kraagstenen en met afdekstenen, die het centrale raam en de naastgelegen natuursteen rozetten omlijsten; ronde, omgekorniste bakgoot op als consoles behandelde daksporen; driehoekige dakkapel; linker muurdam, door het dak heen stekend met natuurstenen bekroning; kozijnen met natuurstenen spekstenen in de omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen met, op de eerste verdieping, glas-in-lood in de bovenramen; moderne winkelpui 2001
Grote Houtstraat	99	Dubbel winkelpand met bovenwoningen uit 1919, in drie bouwlagen met plat dak; van de gevel ter breedte van vier ramen springen de buitenste vlakken als een doorgaande erker met een schuine hoek naar voren; de ramen van de eerste verdieping van de beide middenvakken als driezijdige erkens behandeld op een uitgetimmerd kraagstuk met een eveneens uitgetimmerde bovenafsluiting; sterk uitspringend dakoverstek op taps toelopende consoles; traditionele schuif- en draairamen; moderne gevelpuien uit 1991 (rechts) en 1999 (links).
Grote Houtstraat	103	Klein winkelwoonhuis, vermoedelijk 19 ^{de} eeuw, in twee bouwlagen onder zadeldak met tot drie bouwlagen opgetrokken voorgevel met kroonlijst; moderne winkelpui (architect J. Hagendoorn, 1994).
Grote Houtstraat	105	Vier bouwlagen hoog 19 ^{de} -eeuws winkelwoonhuis met mansardekap, op de voorgevel omlopend en met dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen (T-indeling) met getoogde bovendorpels, met sluitsteen in de rollaag waarvan de uiteinden afgeschuind zijn; metselwerk in bruinrode baksteen in kruisverband; op de derde verdieping met minder hoge draairaamkozijnen; kroonlijst met rijke consoles; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	107	Steegpoort met tot en met de eerste verdieping van de buurpanden opgetrokken metselwerk.
Grote Houtstraat	109	Drie bouwlagen, twee ramen breed 19 ^{de} -eeuws winkelwoonhuis, met traditionele schuifraamkozijnen, rijke kroonlijst met tandlijst, zwart geschilderd metselwerk; moderne winkelpui in vroeg 20 ^{ste} -eeuwse omlijsting.
Grote Houtstraat	111-113	Bioscoop uit 1929-1930, architect, J. Aanstoot, met rode bakstenen voorgevel in Amsterdamse schooltrant met veel opvallende details zoals de centrale raamparij met glas-in-loodramen op de eerste verdieping en de met

Straat	Nr	Korte omschrijving
		een erker uitgebouwde gootlijst hierboven, links en rechts hiervan uitgebouwde gootlijst waar oorspronkelijk lichtornamenten onder hingen boven de verticale tekstpanelen; entreepartij gemoderniseerd. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	121	Klein, twee vensterassen breed winkelwoonhuis, in twee bouwlagen met kroonlijst, met traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; winkelpui (één geheel met no. 123) modern.
Grote Houtstraat	123	Tweeraams breed winkelwoonhuis in twee bouwlagen met klokgevel, met traditionele schuifraamkozijnen op de eerste en zolderverdieping en rond venster in de hals van de klokgevel; rollaag als afsluiting van de gevelranden met natuurstenen eindblokjes en geprofileerde lijstje op de hals; moderne gevelpui (één geheel met no. 121).
Grote Houtstraat	125-127	Dubbel, vier ramen breed, winkelwoonhuis in drie bouwlagen met zadeldaken uit 1895; details in neo-renaissancetrant (sluit- en spekstenen, waterlijsten, boogvullingen met siermetselwerk en kroonlijst); traditionele schuifraamkozijnen; dakkapellen met klauwstukken en timpaanbekroning; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	129	Twee vensterassen breed winkelwoonhuis in drie bouwlagen uit 1910 met (later) gepleisterde gevel en kroonlijst; driezijdige erker op de eerste verdieping, schuifraamkozijnen op de tweede; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	131	Twijfelgeval! Hoekwinkelwoonhuis in twee bouwlagen met mansardekap, uit 1899, oorspronkelijk met als toren uitgebouwde erker op de afgeschuinde hoek, in 1974 sterk vereenvoudigd; moderne winkelpui
Grote Houtstraat	135	Hoekwinkelwoonhuis, 18 ^{de} of 19 ^{de} eeuw, drieraams breed, in twee bouwlagen met samengestelde kap, bestaande uit zadeldak met dwarskap achter de voorgevel; dwarskap met zink gedekt en als tuitgevels opgemetselde eindgevels, met rond raampje; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste en kapverdieping; kroonlijst; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	137	Winkelwoonhuis, uit 1927, drie ramen breed, in drie bouwlagen met plat dak met vlak uitstekend dakoverstek op gepaarde consoles; expressief behandeld gevelmetselwerk van donkere bruinrode baksteen, waarbij de kozijnen in verticale, verdiepte vlakken liggen; traditionele schuifraamkozijnen; moderne gevelpui.
Grote Houtstraat	139	In 1920 als centraal theater gebouwde bioscoop en variété-theater, ter plaatse van de panden Grote Houtstraat 139 en 141; expressionistische vormgegeven gevel met driezijdige erkers, veelhoekige topgevelvensters en bekroningen; eind- en middenpenanten met verticale accenten in reliëf.
Grote Houtstraat	143-145	Dubbel woonwinkelhuis, eind 19 ^{de} – begin 20 ^{ste} eeuw, in drie bouwlagen met schilddaken (no. 143 met kruispannen, no. 145 met shingels); traditionele schuifraamkozijnen met op de eerste verdieping spaarveldbogen met stucornament en op de tweede hanekammen; contrasterende natuurstenen speklagen en sluitstenen in het metselwerk; kroonlijst met consoles en paneelvulling in het fries; dakkapellen met timpaan en geornamenteerde klauwstukken en zijstijlen; moderne winkelpuien.
Grote Houtstraat	147	Woonwinkelhuis, 18 ^{de} of 19 ^{de} eeuw, in twee bouwlagen met hoger opgetrokken gevel met kroonlijst voor de zolderverdieping met mezzaninokozijnen; eerste verdieping met traditionele schuifraamkozijnen; moderne gevelpui doorgetrokken voor de links naast het pand gelegen steeg.
Grote Houtstraat	153	Woonwinkelhuis uit 1934, architect Cornelis van Gelder, twee bouwlagen met dwarskap met tuile-du-nord dakpannen, voor een overigens plat dak; driezijdige erker op de eerste verdieping; pui-omlijsting vermoedelijk uit de bouwtijd, pui-invulling vernieuwd.

Straat	Nr	Korte omschrijving
Grote Houtstraat	155	Drie ramen breed woonwinkelhuis in neorenaissancetrant uit 1885, drie bouwlagen; schilddak met leien en getrapte siertopgevel, die als risaliet naar beneden is doorgezet; gevel in donkere roodbruine baksteen met rijk gebruik van natuursteenornamenten zoals speklagen, waterlijsten, sluitstenen en boogvulling; siermetselwerk in de boogvelden en bij de gootlijst in contrasterende kleuren; traditionele schuifraamkozijnen en dakkapel met brede gootlijst, geprofileerde zijstijlen en tentdak; moderne winkelpui. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	157	Drie ramen breed woonwinkelhuis in neorenaissancetrant uit 1883 met resten van ouder metselwerk in de gevel op de eerste verdieping; drie bouwlagen met afgeplat omlopend schilddak; rijk gedetailleerde gevel met contrasterende versiering van pleisterwerkornamenten zoals consoles, pilasters, sluit- en spekstenen en kroonlijst; gemetselde dakkapel met geornamenteerde klauwstukken (topbekroning met timpaan ontbreekt); delen van winkelpui-omlijsting uit de 30-er jaren in marmerglas. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	159	Woonwinkelhuis uit 1901, architect S. Roog, in drie bouwlagen met door hoge topgevel afgesloten zadeldak; gevel vanaf de tweede verdiepingvloer bij de zijpenanten uitgemetseld, even onder de dakvoet overgaand in een dubbele breedte als basis voor een boog over de volle breedte van de gevel; kozijnen van de kapverdieping als segmenten van de boogvulling behandeld boven en naast het spitse dak van de tweezijdige erker (in 2005 gereconstrueerd); erker geflankeerd door smalle schuiframen, op de eerste verdieping traditionele schuifraamkozijnen; rood metselwerk met details in natuursteen; moderne gevelpui.
Grote Houtstraat	161	Woonwinkelhuis uit 1897 in twee bouwlagen met met zolderverdieping; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; gemetselde dakkapel met geprofileerde klauwstukken (bekroning ontbreekt); eerste en twee verdieping met breed, in drieën gedeeld raamkozijn, waarvan de bovendorpel van het raam op de eerste verdieping als kroonlijst is uitgewerkt en die van het raam op de tweede verdieping aansluit op de geprofileerde waterlijst, tevens de onderrand van het fries van de kroonlijst; rood metselwerk met contrasterende spekstenen, waterlijsten, consoles e.d. in natuur- of kunststeen; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	163	Twee ramen breed woonwinkelhuis in neogotische trant uit ca. 1900, architect J.A.G. van der Steur; drie bouwlagen met door rode kruispannen gedekt schilddak; gevel in rode baksteen met zandstenen ornamenten, zoals de kantelenbekroning, vensteromlijstingen en grote panelen met florale elementen; traditionele schuifraamkozijnen. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	165	Klein, twee ramen breed, woonwinkelhuis, in twee bouwlagen met schilddak; baksteengevel met eenvoudige kroonlijst en dakkapel in het voorgeveldakschild; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; moderne gevelpui (smalle steeg rechts naast het pand is in de moderne pui opgenomen).
Grote Houtstraat	169	Klein, drie ramen breed, woonwinkelhuis, in twee bouwlagen met schilddak; baksteengevel met kroonlijst en dakkapel in het voorgeveldakschild; traditionele schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels; gevel verbreed voor de zuidelijk van het pand gelegen steeg; moderne gevelpui.
Grote Houtstraat	171	Winkelwoonhuis, drie ramen breed, drie bouwlagen hoog met omlopend schilddak met plat dak in het midden; bruinrood metselwerk met contrasterende natuursteendetails zoals spekblokken en sluitstenen; kroonlijst en gemetselde dakkapel (bekroning verdwenen); traditionele

Straat	Nr	Korte omschrijving
		schuifraamkozijnen met, op de eerste verdieping, glas-in-lood in de bovenlichten; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	173	Woonwinkelhuis uit 1910, drie bouwlagen met schilddak met roodgeglazuurde kruispannen, traditionalistisch met jugendstildetails, architect J.C. van de Berg; gevel in donkere roodbruine baksteen met kleurige contrasten van siermetselwerk in de borstwering van de erker en de kroonlijst; breed overstekende daklijst op natuurstenen consoles; asymmetrische gevelindeling met gebogen erker op de eerste verdieping met balkon met sierhekken en een vierdelig kozijn op de tweede verdieping; dakkapel met timpaan; bovenlichten van de raamkozijnen met glas-in-lood; alle houtwerk blank gelakt; gave winkelpui uit de bouwtijd met diep portiek, gebogen winkelruit en vele bijzondere details zoals gebeeldhouwde draakjes die de penanten bekronen. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	175	Winkelwoonhuis uit 1915, drie ramen breed, drie bouwlagen hoog met plat dak, architect J.C. van den Berg; gevelmetselwerk met natuursteendetails zoals onderdorpels en sluitstenen; schuifraamkozijnen met vast kalf en middenstijl in het bovenlicht; kroonlijst op consoles; moderne winkelpui.
Grote Houtstraat	179	Twijfelgeval Winkelwoonhuis in drie bouwlagen met plat dak uit 1930, architect J.C. Slagter, in eenvoudige Amsterdamse schooltrant; gevelmetselwerk vlak gedekt met lichte verhoging in het midden, aansluitend op de positie van de eronder gelegen raampartijen; oorspronkelijke raamindeling en erker op de eerste verdieping verdwenen; moderne winkelpui met delen van de oorspronkelijke winkelpui in het bovenlicht.
Grote Houtstraat	183	Woonwinkelhuis, drie ramen breed, in twee bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; gepleisterd in blokverband met kroonlijst; bouwjaar onbekend, maar vermoedelijk in aanleg 17 ^{de} -eeuws; schuifraamkozijnen met afgeronde raamhoeken; moderne winkelpui. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Grote Houtstraat	185	Woonwinkelhuis, vier ramen breed, twee bouwlagen hoog met schilddak; 18 ^{de} of 19 ^{de} eeuw; gepleisterde gevel met kroonlijst en met markante gevelindeling met geblokte pilasters, oorspronkelijk tot op het maaiveld doorlopend, in het fries en de kroonlijst omgekornist; vlakvulling met vernieuwde schijnpanelen; gemoderniseerde dakkapel en traditionele schuifraamkozijnen (oorspronkelijk met T-ramen); moderne winkelpui. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Kampervest	1-1a	Woonwinkelhuis, oorspronkelijk met werkplaats, in twee bouwlagen met zadeldak en flauw voorgeveldakschild, in 1924 verbouwd tot de huidige hoofdvorm, met gebruikmaking van oudere elementen; glad gepleisterde gevels met omlopende kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen en driehoekige erker met glas-in-lood in de bovenlichten; winkelpuien in Amsterdamse schooltrant met bovenlichten met horizontale roeden en glas-in-lood, in de langsgevel deels met portiek; bij no. 1A is de oorspronkelijke werkplaatsdeur vervangen door een raamkozijn met behoud van het bestaande bovenlicht.
Kampervest	3	Bedrijfspan uit 1899 met drie bovenwoningen in twee bouwlagen met mansardekap; kroonlijst met consoles t.p.v. de dakkapellen; twee dakkapellen met timpaan, twee met tentdak; gevel in rood metselwerk met contrasterende details van natuursteen of kunststeen (speklagen, sluitstenen e.d.); segmentbogen met rollaag boven de raam- en deurkozijnen; gecementeerd plint; traditionele schuifraamkozijnen; driezijdige erker bij de meest linkse bovenwoning (naast modern balkon); overige bovenwoningen met ijzeren balkon op dito consoles; kozijnen op de begane grond deels

Straat	Nr	Korte omschrijving
		gewijzigd en vernieuwd.
Kampervest	5	Als bedrijfspand (werkplaats met pakhuis), gebouwd pand op perceel doorlopend tot de Patientiestraat, met links smalle steeg; begin 20 ^{ste} eeuw; bakstenen tuitgevel voor twee bouwlagen met zadeldak; oorspronkelijke indeling met 2 pakhuisdeuren per verdieping gewijzigd in 3 raamkozijnen per verdieping; in de geveltop rond raam met vierpasindeling; begane grondkozijnen met getoogde bovendorpels.
Kampervest	7	In 1904 als café met twee bovenwoningen gebouwd pand in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor de zolderverdieping met plat dak; gevels afzonderlijk vormgegeven met licht verspringende kroonlijst, verschillende dakkapellen e.d.; traditionele schuifraamkozijnen met zesruits bovenlicht; rechterbovenwoning met (vernieuwd) balkon; gekoppelde deuren voor de bovenwoningen; pui van het linker deel gewijzigd; metselwerk grotendeels met niet oorspronkelijke beschildering.
Kampervest	9-9a	In 1927 verbouwd en met het hoekpand 9a samengevoegd tot afzonderlijke onder- en bovenwoning, waarbij de gevel van 9 is opgetrokken tot twee bouwlagen met plat dak met eenvoudige gootlijst; het hoekpand 9a bestaat uit twee bouwlagen met mansardekap, drie ramen breed, getoogde houten kozijnen met vernieuwde indeling.
Kampervest	31	Vrijstaand pand, in 1859 gebouwd naar ontwerp van stadsarchitect C.K. de Geus, als het Guurt Burretshofje gebouwd; neoclassicistische lijstgevel, met kroonlijst en centrale ingangspartij met houten omlijsting met fronton; ter weerszijden met vernieuwde kozijnen op de begane grond en eveneens vernieuwde mezzaninovensters voor de zolderverdieping; gevelmetselwerk in kruisverband en hardstenen plint; in de zijgevels spaarvelden met rondboogfriezen op hardstenen aanzetstenen; op de hoeken met uitmetselingen met hardstenen dekplaten en aanzetstenen; schilddak met dakkapel met timpaan en gemetselde schoorstenen. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Kampervest	33	Hoekpand met langsgewel aan de Kampervest en korte gevel aan de Essenstraat in twee bouwlagen met zadeldak en eindschild (vóór 1967 met mansardekap); kroonlijst op beide gevels; korte gevel gepleisterd, langsgewel (grijs geschilderd) schoon metselwerk boven de pui; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping (in de korte gevel in 1967 toegevoegd); moderne winkelpui
Kampervest	35	Klein, ondiep woonhuis in twee bouwlagen met mansardekap, dwarsgeplaatst; gepleisterde voorgevel in blokverband, kroonlijst; dakkapel met timpaan; kozijnen gemoderniseerd; rechts van het huisje smalle steeg.
Kampervest	39	In 1899 als woonhuis met bergplaats gebouwd pand, twee ramen breed, in twee bouwlagen met mansardekap, gedekt met shingels; gevel in wit geschilderd metselwerk met kroonlijst, op de begane grond gewijzigd; vereenvoudigde dakkapel; traditioneel schuifraamkozijnen op de eerste verdieping met glas-in-lood in de bovenlichten; toegangsdeur begane grond oorspronkelijk; winkelpui gemoderniseerd.
Kampervest	41	Woonwinkelhuis uit 1918 in twee bouwlagen met siertopgevel ter afsluiting van het risaliserende voorgeveldeel; schilddak (met middenplat) gedekt met rode tuiles du Nord; eenvoudige gootlijst op het iets terugspringende voorgeveldeel; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen, kruisverband, met natuursteendetails (lateien, spekblokken, onderdorpels, plint en borstwering; traditionele schuifraamkozijnen; winkelpui met centraal, naar binnen buigend, portiek en korfboogvormige bovendorpel, het bovenlicht met roede-indeling; entreedeur met halfronde bovendorpel met bovenlicht met roede-indeling.

Straat	Nr	Korte omschrijving
Kampervest	45	Zeer klein huisje, één raam breed, twee bouwlagen, met asymmetrisch zadeldak, met shingels gedekt; winkelpui met pleisterwerk omranding met geblokte pilasters en frieslijst; schuifraamkozijn met T-raam op de eerste verdieping.
Kampervest	47	Woonhuis, drie ramen breed, in twee bouwlagen met dwars geplaatst zadeldak, in 1998 sterk vernieuwd, waarbij de achtergevel hoger werd opgetrokken en alle kozijnen vernieuwd zijn en de dakkapel werd toegevoegd; rood metselwerk met hanekammen boven de kozijnen; entree deur met geprofileerde omlijsting; (vernieuwde) kroonlijst.
Kampervest	49	Zeer smal, één raam breed, woonhuis in twee bouwlagen met flauwe topgevel; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen met rollaag op de geveltop en natuurstenen afdekplaat op de middentop; eerste verdieping met traditioneel schuifraamkozijn; zolderverdieping met vergroot draairaamkozijn; moderne pui.
Kampervest	51-53	Langgerekt pand uit 1897 in twee bouwlagen met mansardekap met de langsgevel aan de Kampervest, één geheel met Turfmarkt 34; oorspronkelijk met winkel en magazijn op de begane grond met grote winkelpui met afschuining op de hoek en dubbele deuren in het linker deel van de langsgevel, thans nieuwe doorgaande winkelpui; op de verdieping (vernieuwde) schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels, afgewisseld met kozijnen van halve breedte; vernieuwde kroonlijst.
Klein Heiligland	1a	Woonhuis, drie ramen breed, in twee bouwlagen onder dwarsgeplaatst zadeldak (op dezelfde hoogte als het dak van Gedempte Oude Gracht 96); gevel in bruinrode baksteen met eenvoudige bakgoot op consoles; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; voordeur met ruitvormig snijraam in het bovenlicht.
Klein Heiligland	2	Hoekpand, één geheel met Gedempte Oude Gracht 94, in 1900 gebouwd in drie bouwlagen en, aan de gracht, drie ramen breed; oorspronkelijk met asymmetrische topgevel, na 1984 gewijzigd met een toegevoegde verdieping en met een plat dak; in het paarsgeschilderde metselwerk zijn nog diverse details van de oorspronkelijke bouw herkenbaar zoals de uitgemetselde schoorstenen en gootlijst van de zijgevel en aan de voorgevel uitgemetselde segmentbogen die onder de oorspronkelijke topgevel zaten en spaarvelden in segmentbogen boven andere kozijnen; traditionele schuifraamkozijnen op de verdiepingen met driedeling in het bovenraam en tweedeling in het onderraam; grijs geschilderd hardstenen plint; winkelpuien op de begane grond zijn moderne ingrepen.
Klein Heiligland	4	Pand van drie ramen breed en drie bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak; paars geschilderde bakstenen gevel met kroonlijst; (schuif)raamkozijnen, op de begane grond 8-ruits, op de 1 ^{ste} verdieping 6-ruits en op de 2 ^{de} verdieping 4-ruits; deurkozijn met bovenlicht met dezelfde breedte als de raamkozijnen.
Klein Heiligland	5	In 1897 tot 'brood en koekbakkerij' met bovenwoning verbouwd pand, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met geknikt schilddak, voorgeveldakschild met gemetselde dakkapel met klauwstukken en timpaan; symmetrisch opgezette gevel in rode baksteen, segmentboogvormige rollagen boven de kozijnen van de begane grond, hanekammen boven die van de verdieping, rijkelijk gebruik van contrasterende elementen zoals kroon- en frieslijsten, sluit- en spekstenen, hardstenen plint; verdieping met drie schuifraamkozijnen met T-ramen, daaronder in het midden het extra brede winkelraam (met latere indeling), ter weerszijden de deurkozijnen met bovenlichten en niet oorspronkelijke deuren.
Klein	7	In 1954 en 1957 gebouwde expeditieruimte met dienstwoningen, architect K.

Straat	Nr	Korte omschrijving
Heiligland	t/m 15	Jonkheid, in de trant van de Bossche school; bebouwing bestaat uit twee hoofdgeledingen, nr. 7 t/m 11 en nr. 13 en 15; beide delen zijn twee bouwlagen hoog met een dwarsgeplaatst zadeldak tussen als tuitgevels behandelde zijgevels; gootlijst op consoles; nr. 7 t/m 11 symmetrisch opgezet met op de eerste verdieping een groepering van vier zesruits raamkozijnen geflankeerd door twee, veel kleinere draairaamkozijnen, die in één as staan met de voordeurkozijnen op de begane grond, ter weerszijden van een zeer brede, oorspronkelijk zesvleugelige bedrijfsdeur (thans met garagedeuren); nr. 13 en 15 licht asymmetrisch opgezet met de tot open poort verbouwde, oorspronkelijke bedrijfsdeur, met links en rechts hiervan twee zesruits schuifraamkozijnen, op de eerste verdieping rechts een groep van drie, en links een groep van twee zesruits schuifraamkozijnen, waartussen een klein draairaamkozijn; één dakkapel in het dakvlak van nr. 13 en 15 en twee dakkapellen in dat van nr. 7 t/m 11; de voordeuren en de tot poort verbouwde deur hebben een segmentboogvormige afsluiting met natuurstenen aanzet- en sluitstenen in de rollaag; hardstenen plint.
Klein Heiligland	17	Woonhuis, in 1956 verbouwd tot bedrijfspand met bovenwoning, van drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; bruinrood gevelmetselwerk met hanekammen boven de kozijnen, zware, houten kroonlijst; zesruits schuifraamkozijnen op de verdieping; voordeurkozijn met bovenlicht naast de garagedeur uit 1956 (op de plaats van oorspronkelijk twee schuifraamkozijnen. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Klein Heiligland	18- 20	Vermoedelijk in 1903 gebouwd of verbouwd dubbel bedrijfspand met bovenwoningen, 6 ramen breed en twee bouwlagen hoog, met dubbele mansardekap in de voorgeveldakschilden omlopend; eenvoudige traditionele vormgeving met stenen dakkapellen, schuifraamkozijnen met roederamen in het bovenlicht; puien op de begane grond gewijzigd t.o.v. de oorspronkelijke situatie.
Klein Heiligland	19	Ouder, in 1925 verbouwd, bedrijfspand met bovenwoning, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak (inwendig met philibert-spanten) en voorgeveldakschild met dakkapel; metselwerk in bruinrode baksteen met hanekammen boven de kozijnen, houten kroonlijst; eerste verdieping met drie schuifraamkozijnen, begane grond met woningtoegangsdeurkozijn en een, in 1921 vergrootte, dubbele bedrijfsdeur.
Klein Heiligland	21	In 1896 naar ontwerp van W.F. Doeglas verbouwd pand van twee ramen breed en twee bouwlagen hoog, met mansardekap, in het voorgeveldakschild omlopend, met dakkapel (oorspronkelijk met klauwstukken en timpaan); gevel in rood metselwerk, kruisverband, met segmentboogrollagen boven de kozijnen en sierverband in de boogvelden; contrasterende sluit- en spekstenen, frieslijst e.d. van kunststeen, houten kroonlijst; laag, zwart geteerd plint; symmetrisch ingedeelde gevel met schuifraamkozijnen, op de begane grond gekoppeld met bewerkte middenstijl, ter weerszijden hiervan paneelvoordeuren (één met sierrooster) met bovenlicht.
Klein Heiligland	23	Woonhuis, vermoedelijk 19 ^{de} eeuw, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; bruinrood metselwerk in kruisverband met hanekammen boven de kozijnen, houten kroonlijst, gecementeerd plint; traditionele zesruits schuifraamkozijnen; voordeur niet oorspronkelijk.
Klein Heiligland	29	In 1912 tot klein bedrijfspand met bovenwoning verbouwd pand op de hoek van de Omvalspoort, in 2000 gerestaureerd; twee ramen breed en twee bouwlagen hoog, met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; voorgevelmetselwerk met rollaag als waterlijst, kroonlijst; schuifraamkozijnen met 9-ruits ramen en voordeurkozijn en

Straat	Nr	Korte omschrijving
		bedrijfsdeurkozijn op de begane grond.
Klein Heiligland	31	In 1891 tot woonhuis verbouwd pakhuis van drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, met zadeldak en voorgeveldakschild en dakkapel; voorgevel van roodbruine baksteen met rijke kroonlijst met consoles; traditionele schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels en T-ramen, voordeurkozijnen met bovenlicht.
Klein Heiligland	35-37	Dubbel woonhuis met poort en achtererfbouw; 3+4 vensterassen breed, twee bouwlagen hoog, met dwarsgeplaatst zadeldak, niet oorspronkelijke dakkapellen; in blokverband, met blindnissen en waterlijst, gepleisterde voorgevel met kroonlijst; voordeurkozijnen met gereconstrueerd ruitvormig snijraam in het bovenlicht, traditionele schuifraamkozijnen met bij nr. 37 roederamen en bij nr. 35 zesruiters; links in de voorgevel poortdoorgang met segmentboog.
Klein Heiligland	38	Woonhuis uit 1889, twee ramen breed en twee bouwlagen hoog, met op het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gevelmetselwerk in bruinrode steen met wit geschilderde, contrasterende elementen van kunststeen (aanzetstenen, sluitstenen, speklagen), boven de kozijnen van de begane grond met segmentbogen met rollaag en boven de kozijnen van de verdieping met hanekammen; kroonlijst met consoles en dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen, lood op bovendorpels met sierrand.
Klein Heiligland	39	In 1974 gerenoveerd pand van drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, dwarsgeplaatst zadeldak met dakkapel; voorgevelbruinrood metselwerk en met kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen, voordeurkozijn met sierroosters in de deur; kozijn met dubbele deur niet oorspronkelijk.
Klein Heiligland	40	Voormalige gereformeerde kerk, in 1931 verbouwd tot garagebedrijf met bovenwoningen; vier ramen brede gevel, twee bouwlagen hoog, met dwarsgeplaatst lessenaarsdak; bruinrood metselwerk met doorgaande, ongeprofileerde, witgeschilderde witte band ter hoogte van de verdiepingsvloer; alle kozijnen dateren van 1931 of later: op de eerste verdieping schuifraamkozijnen, deels met roederamen; op de begane grond woningtoegangsdeuren en garagedeur.
Klein Heiligland	46	Woonhuis op de hoek van de Cornelissteeg, in 1919 tot winkelwoonhuis verbouwd; drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; dakkapel met timpaan, kroonlijst op voor- en zijgevel; traditionele schuifraamkozijnen met licht getoogde bovendorpels en T-ramen in voor- en zijgevel; winkelpui uit 1919 met afgeschuinde hoek en eenvoudige kroonlijst.
Klein Heiligland	45	Woonhuis met inpandige garage op de begane grond (oorspronkelijk een aparte woning), drie ramen breed en twee bouwlagen hoog, met hoger opgetrokken voorgevel voor de zolder, mansardekap omlopend in het voorgeveldakschild; voorgevel gepleisterd in blokverband en met kroonlijst met hijsbalk; zolderverdieping met drie draairaamkozijnen, eerste verdieping traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen, begane grond met nieuw garagedeurkozijn uit 1969 naast oorspronkelijk voordeurkozijn met bovenlicht.
Klein Heiligland	47-49	In 1984 tot woonhuis verbouwd pakhuis, waarbij alleen de contour van de voorgevel en de twee bouwlagen (ingekort) gehandhaafd bleven; voorgevel met eenvoudige gootlijst op consoles.
Klein Heiligland	51	Woonhuis, drie ramen breed, tweeënehalve bouwlaag hoog; zadeldak met voorgeveldakschild; zwart geschilderde voorgevel met kroonlijst; zolderverdieping met twee mezzanino-ramen met getoogde bovendorpel; eerste verdieping met drie traditionele schuifraamkozijnen met getoogde

Straat	Nr	Korte omschrijving
		bovendorpel en T-ramen; kozijnen op de begane grond in 1939 gewijzigd met gekoppelde kozijn voor beide voordeuren en twee schuifraamkozijnen.
Klein Heiligland	52	Woonwinkelhuis uit 1897, drie ramen breed, twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gevelmetselwerk met hanekammen boven de verdiepingskozijnen, kroonlijst, aan de rechterkant omgekornist, dakkapel met houten klauwstukken (oorspronkelijk ook met timpaan); traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; gave winkelpui over de volle breedte van de begane grond met kroonlijst, gecanneleerde pilasters e.d., oorspronkelijk met één grote middenruit, die later in tweeën is gedeeld; ter weerszijden de toegangsdeuren.
Klein Heiligland	54-56	In 1894 verbouwd dubbel woonhuis, vijf ramen breed, twee bouwlagen met dwarsgeplaatst mansardedak; zwart geschilderd gevelmetselwerk en kroonlijst; eerste verdieping met traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen en blindnis; begane grond idem, maar alle kozijnen met segmentboogje in het metselwerk; hier tevens gekoppeld voordeurstel en enkele voordeur, waarvan het bovenlicht met ruitvormig snijraam.
Klein Heiligland	55	In 1921 verbouwd ouder woonwinkelhuis op de hoek van de Cornelissteeg, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak, voorgeveldakschild met dakkapel; gevels gepleisterd in blokverband met hoge kroonlijst op de voorgevel; op de verdieping van de voorgevel traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; in de zijgevel schuifraamkozijnen met 9-ruits, resp. 12 ruits roede-indeling; gekoppelde entreeduren met bovenlicht en eenvoudige omlijsting; winkelpui met afgeschuinde hoek uit 1921.
Klein Heiligland	57	Dit huisnummer is vervallen en vormt één geheel met Ravelingsteeg 2
Klein Heiligland	59	Woonhuis, vermoedelijk 19 ^{de} -eeuws, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak met wolfseind; in blokverband gepleisterde gevel met eenvoudige gootlijst; tweelichts draairamen op de verdieping en traditionele schuifraamkozijnen op de begane grond; voordeurkozijn met bovenlicht en moderne deur.
Klein Heiligland	61	Woonwinkelhuis, ca. 1900, twee ramen breed, één bouwlaag met zolderverdieping in het zadeldak; tot twee bouwlagen opgetrokken voorgevel in rode baksteen met gootlijst op consoles; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; gave winkelpui met paneeldeur met sierrooster; bovenlichten met getoogd raambovendorpel, randhout met kroonlijst, consoles e.d.
Klein Heiligland	63	Twee ramen breed 19 ^{de} -eeuws bedrijfspand met bovenwoning in twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omlopend mansardedak; kroonlijst en tweelichts dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen in het roodbruine metselwerk van de verdieping; begane grond grotendeels met in 1989 gemoderniseerde pui.
Klein Heiligland	65	Drie ramen breed 19 ^{de} -eeuws woonhuis in twee bouwlagen met zadeldak, voorgeveldakschild met later toegevoegde dakkapel; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen, kroonlijst, waterlijst onder de onderdorpels van de verdiepingskozijnen; traditionele schuifraamkozijnen (zes-ruits); voordeurkozijn met paneeldeur en bovenlicht.
Klein Heiligland	68-70	In 1938 gebouwd dubbel woonhuis in traditionalistische stijl, architect B. Ooms; oorspronkelijk met twee boven- en twee benedenwoningen met aan de achterzijde aansluitend atelier, kantoor en magazijn; twee bouwlagen met hoog zadeldak en achterdakschild en gestileerde trapegevels, met aan de rechterzijde smalle uitbouw over één bouwlaag met lessenaarsdak; rood metselwerk van quasi-handvormsteen in vlaams verband met details in natuursteen (aanzetblokjes, topgevelbekroning, eerste steen); gekoppelde

Straat	Nr	Korte omschrijving
		entreedeuken in portiek met segmentboog; traditionele schuifraamkozijnen, deels bezet met glas-in-lood. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Klein Heiligland	69	Vroeg 20 ^{ste} -eeuws bedrijfspand met bovenwoning in twee bouwlagen met zolderverdieping achter voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; drielichts dakkapel; siermetselwerk onder eenvoudige gootlijst; driezijdige erker op de eerste verdieping op uitgemetselde consoles; bedrijfsdeuren met deels vernieuwde invulling onder stalen latei; entreekozijn met paneel deur en bovenlicht met roede-indeling.
Klein Heiligland	71	Woonhuis, 19 ^{de} -eeuws, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; gevelmetselwerk in paarsbruine baksteen met contrasterende waterlijsten in kunststeen, rijke kroonlijst; traditionele zesruits schuiframen op de eerste verdieping, op de begane grond gekoppeld in één kozijn met geprofileerde middenstijl; entreekozijn met bovenlicht en paneel deur met sierrooster.
Klein Heiligland	72	Woonhuis (boven- en benedenwoning) twee ramen breed, twee bouwlagen met schilddak van onbekende, hoge ouderdom; eenvoudige, witgeschilderde, gevel met smalle gootlijst; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping met in de bovenramen nog een driedeling en in de benedenramen een vierdeling, op de begane grond gekoppeld dubbel deurkozijn met bovenlicht en raamkozijn met onduidelijke indeling.
Klein Heiligland	73	Bedrijfspand met bovenwoning uit 1903, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; kroonlijst en dakkapel; gevelmetselwerk in paarsrode baksteen met accenten in kunststeen; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; onderpui vernieuwd met behoud van details van de oorspronkelijke pui in de zijpanen; links van het pand ter hoogte van de eerste bouwlaag dichtgezette steeg met siermetselwerk.
Klein Heiligland	74	Woonwinkelhuis met poort uit 1911 in twee bouwlagen met dwarsgeplaatst zadeldak met twee dakkapellen; gevelmetselwerk met contrasten in groene verblendsteen (waterlijst, spekblokken en aanzetstenen); traditionele schuifraamkozijn met vast kalf, bovenraam met vierdeling, balkondeuren met vernieuwd balkon; gekoppelde entreedeuken, vernieuwd raamkozijn en poortdeuren op de begane grond.
Klein Heiligland	75	Woonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met rollagen boven de kozijnen en accenten in kunststeen (aanzetstenen, waterlijsten, speklagen en sluitstenen); segmentbogen boven de kozijnen van de begane grond; op de verdieping traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond gekoppeld en entree deur (vernieuwd) met bovenlicht.
Klein Heiligland	77	In 1912 en 1967 verbouwd bedrijfspand met bovenwoning; drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met voorgeveldakschild met tweelichts dakkapel voor een overigens plat dak; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen met op consoles uitgebouwde gootlijst; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; in 1912 en 1967 gewijzigde bedrijfs deur onder stalen latei; entree deur met bovenlicht en vroeg 20 ^{ste} -eeuwse paneel deur met sierrooster.
Klein Heiligland	79	In 1916 verbouwd woonhuis (boven- en benedenwoning), twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gevelmetselwerk in bruinrode baksteen met hanekammen boven de kozijnen, grijs gecementeerde plint en kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen met op de verdieping (niet originele) voorzetramen voor het onderraam.
Klein	84	Gemeentelijk belastingkantoor uit 1914, in 1921 rechts van de ingang

Straat	Nr	Korte omschrijving
Heiligland		uitgebreid; kantoorgebouw in twee bouwlagen met zolderverdieping achter voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; zuidelijk deel van vier assen van gekoppelde vensters, noordelijk deel van drie vensterassen; middenrisaliet met ingangspartij met segmentboogvormige deur met bovenlicht in de vorm van een boogjesfries; op de verdiepingen hierboven met gekoppelde raampartijen van elk drie vensters met segmentbogen, op de bovenste verdieping in het midden opklimmend onder één grote segmentboog; gevelmetselwerk met uitgemetseld plint met hardstenen waterlijst t.p.v. kozijnen overgaand in hardstenen onderdorpels; kunststofkozijnen in alle gevelopeningen (m.u.v. het middenrisaliet).
Klein Heiligland	88	Voormalig koetshuis van stalhouderij uit 1860 in één bouwlaag met mansardekap; classicistische lijstgevel met fronton op middenrisaliet met pleisterwerk in blokverband rond het rondboogkozijn van de centrale ingang; kroonlijst doorlopend over de bij de kap afgeschuinde linker en rechter bovenhoek van de gevel, waarvan de gepleisterde rand onder de waterlijst doorloopt in geblokte pilasters; begane grondkozijnen met rondbogen; verdiepingskozijnen met segmentbogen. Kandidaat Gemeentelijk monument
Klein Heiligland	90	Twijfelgeval Klein woonhuis van oorspronkelijk één bouwlaag; na 1931 verhoogd met verdieping op dezelfde hoogte als nr. 92, maar met zadeldak met voorgeveldakschild; op de verdieping kunststofkozijnen, op de begane grond oorspronkelijke kozijnen met voordeur midden tussen twee schuifraamkozijnen.
Klein Heiligland	92	Twijfelgeval Klein woonhuis van één bouwlaag, in 1915 verhoogd tot 2 bouwlagen met plat dak; op de begane grond met de kozijnen van vóór 1915, op de verdieping met kunststofkozijnen; moderne gootlijst.
Klein Heiligland	91-93	In 1923 als bergplaats met twee bovenwoningen gebouwd pand in drie bouwlagen met plat dak; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met iets uitspringende penanten omlopend als fries in verticaal verband onder de houten gootlijst op consoles; eerste verdieping met drielichtskozijnen met schuiframen; tweede verdieping met draairamen; deurkozijnen op de begane grond gewijzigd in (niet oorspronkelijk) wit geschilderd metselwerk.
Klein Heiligland	95	Klein woonhuis, 2 ramen breed, één bouwlaag met zolderverdieping onder zadeldak met borstweringen; hoger opgetrokken voorgevel met kroonlijst en wolfseind, waarop dakkapel met houten klauwstukken; traditionele schuifraamkozijnen boven de pandbrede pui uit 1924 van de begane grond.
Klein Heiligland	97	In 1992 grotendeels gereconstrueerd pand, 2 ramen breed, twee bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild; gevel met kroonlijst en gereconstrueerde kozijnen met roederamen en pui op de begane grond.
Klein Heiligland	99	Bedrijfspann met bovenwoning in twee bouwlagen, op de begane grond gevel met stucwerk, op de verdieping schoon metselwerk, kroonlijst, zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel; traditionele schuifraamkozijnen op de eerste verdieping
Klein Heiligland	101	Woonhuis in 2 bouwlagen met deels gepleisterde, deels geschilderde voorgevel met kroonlijst met smalle consoles; zadeldak met voorgeveldakschild; traditionele schuifraamkozijnen op de verdieping; kozijnen op de begane grond vernieuwd.
Klein Heiligland	103	In 1991 tot woning verbouwde timmermanswerkplaats in één bouwlaag met zadeldak met borstweringen; tuitgevel in halfsteensverband met in 1991 vernieuwde kozijnen (op de plaats van de oude kozijnen).
Kleine	57	Zie Gedempte Oude Gracht 124

Straat	Nr	Korte omschrijving
Houtstraat		
Kleine Houtstraat	59	<p>Goed bewaard gebleven woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1898. In dat jaar werd het pand grotendeels herbouwd nadat de bestaande bakkerij door brand werd verwoest.</p> <p>Het pand bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild.</p> <p>De voorgevel met een kroonlijst op consoles heeft detailleringen speklagen, diamantkoppen en aanzet- en sluitstenen. Op de begane grond een houten pui die in hoofdopzet nog intact is, maar in de loop der tijd wel vereenvoudigd. Op de verdieping drie schuiframen met boven het middelste een fronton. In de kap een dakkapel met fronton.</p>
Kleine Houtstraat	65	<p>Woon-winkelpand daterend uit 1889, in hoofdopzet intact gebleven. Het pand heeft twee bouwlagen onder een mansardekap. De voorgevel heeft een fraaie kroonlijst. Het metselwerk is helaas overgeschilderd, waardoor detailleringen zijn verdwenen. Op de begane grond een winkelpui die in hoofdopzet nog overeenkomt met het oorspronkelijke ontwerp maar die qua detaillering sterk verarmt is. Op de verdieping drie schuiframen met glas-inlood in de bovenlichten. In de kap een dakkapel met fronton.</p>
Kleine Houtstraat	67	<p>Woon-winkelpand daterend uit 1893 dat grotendeels overeenkomt met het naastgelegen pand nr. 65. Het was echter de bergplaats van deze woning die in 1893 werd verbouwd tot bergplaats met bovenwoning. W.F. Doeglas was de architect van deze verbouwing waarbij de gevel van het bestaande pand werd gekopieerd. Alleen de pui werd anders vormgegeven.</p>
Kleine Houtstraat	68	<p>Gaaf bewaard gebleven winkel-woonhuis, gebouwd in 1925 in de stijl van de Amsterdamse school. Karakteristiek is de hoekoplossing met een afgeschuinde hoek en balkons met bakstenen borstweringen die met een vloeiende boogvorm aansluiten op de gevels. Karakteristiek is verder het gebruik van de rode handvormsteen en de dakpannen die als gekartelde afdeklaag op de gevels zijn gebruikt. Het pand bestaat uit drie verdiepingen onder een plat dak. (Kandidaat gemeentelijk monument)</p>
Kleine Houtstraat	69	<p>Voormalig winkel-woonhuis tegenwoordig in gebruik als woonhuis. Twee bouwlagen onder een zadeldak. Aan de voorzijde gedeeltelijk een schermgevel en een voorgeveldakschild.</p> <p>De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met een centrale ingang en twee ramen verbonden door houten lijstwerk. Op de verdieping twee vernieuwde ramen.</p>
Kleine Houtstraat	71	<p>Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een mansardekap. Voorgevel met lijst en drie schuiframen op de verdieping. De witte pui verhoudt zich slecht tot de rest van het pand.</p>
Kleine Houtstraat	73	<p>Goed bewaard gebleven statig winkel-woonhuis. Drie bouwlagen onder een schilddak. Opvallend zijn de kozijnen met afgeronde hoeken. Ook de rollaag volgt deze ronding. Op de eerste verdieping drie schuiframen. Op de tweede verdieping drie openslaande ramen</p> <p>Fraaie gelakte houten winkelpui uit 1931.</p>
Kleine Houtstraat	75	<p>Goed bewaard gebleven woon-winkelpand gebouwd in 1898 naar ontwerp van W.F. Doeglas. Twee bouwlagen onder een mansardekap.</p> <p>Oorspronkelijke, maar iets vereenvoudigde dakkapel. Rijk uitgevoerde voorgevel in gele verblend(?)steen met detailleringen in donkere (kunst)steen.</p> <p>Fraaie symmetrische houten pui met aan weerszijden rusticablokken. Onder het pand is een overwelfde kelder aanwezig.</p>
Kleine Houtstraat	76	<p>Winkel-woonhuis met bakstenen gevel uit de 18^{de} eeuw met een zware overstekende kroonlijst. Drie bouwlagen onder een afgeplat zadeldak. De</p>

Straat	Nr	Korte omschrijving
		<p>oorspronkelijke kap werd in 1923 door brand verwoest. Op de eerste verdieping twee twee 12-ruits schuiframen. Op de tweede verdieping twee 9-ruits schuiframen.</p> <p>De winkelpui met stenen penanten en houten kooflijst dateert uit 1898 en is ontworpen door architect W.G.N. Nelis. Aan de linkerzijde een diepe portiek en originele vloer met siertegels. De winkelpui is in hoofdopzet bewaard gebleven maar met name de etalage werd gewijzigd. (Kandidaat gemeentelijk monument)</p>
Kleine Houtstraat	78	<p>Woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1912 toen het bestaande pand met klokgevel ingrijpend werd verbouwd. De pui bleef toen grotendeels gespaard net als de muren en de balklagen.</p> <p>Drie bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel is opgetrokken uit gele verblendsteen met detailleringen in een donkere steen. Schuiframen met glas-in-lood in de bovenlichten. De pui-invulling is op zeer armoedige wijze gewijzigd</p>
Kleine Houtstraat	80	<p>Zeer goed bewaard gebleven en rijk gedetailleerd winkel-woonhuis, in hoofdopzet daterend uit 1898 naar ontwerp van W.G.N. Nelis, die in datzelfde jaar ook de pui van nr. 76 ontwierp.</p> <p>Een zandstenen tekstband boven de pui en twee kraagstenen met beeldjes van varkens verwijzen naar de oorspronkelijke functie van varkensslachterij en slagerswinkel.</p> <p>De voorgevel valt op door de eenheid van pui en bovenbouw, beiden uitgevoerd in baksteen met zandstenen details.</p> <p>Twee bouwlagen onder een afgeplat schilddak. De voorgevel is asymmetrisch met Vlaamse gevel, drie vensterassen en een asymmetrische winkelpui. (Kandidaat gemeentelijk monument)</p>
Kleine Houtstraat	81	<p>Woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1905. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De asymmetrisch ingedeelde voorgevel is opgetrokken in verblendsteen met op de tweede verdieping een Vlaamse gevel. Op de tweede verdieping oorspronkelijk een driezijdige erker. Deze is vervangen door een moderne, vlakke invulling. Ook de overige ramen zijn gemoderniseerd. De pui is ook gemoderniseerd.</p>
Kleine Houtstraat	83	<p>Eenvoudig woon-winkelpand gebouwd in 1933, naar ontwerp van architect A. Zanstra. Drie bouwlagen onder een plat dak. De voorgevel is symmetrisch met drie vensterassen. De bovenzijde van de houten pui met glas-in-lood bovenlichten is intact gebleven. De rest van de pui is gewijzigd.</p>
Kleine Houtstraat	84-86	<p>Dubbel winkel-woonhuis, in ieder geval ouder dan 1905. In dat jaar werden de puien alsook de achterbouwen vernieuwd. Twee bouwlagen onder een samengesteld schilddak. Lijstgevel van vijf vensterassen breed. Op de verdieping ieder twee vensters met in het midden een blindnis. De puien komen nog grotendeels overeen met het ontwerp van 1905. De kozijnen zijn vernieuwd in kunststof.</p>
Kleine Houtstraat	88	<p>Gaaf bewaard gebleven woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1906. Twee bouwlagen onder een schilddak. De voorgevel is in baksteen, de zijgevel is gepleisterd in blokverband. Op de verdieping twee T-ramen. De houten winkelpui dateert waarschijnlijk eveneens uit 1906.</p>
Kleine Houtstraat	90	<p>Woon-winkelpand met wellicht oudere kern waarvan de voorgevel dateert van 1901. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een mansardekap. Karakteristiek is het topgeveltje dat door de lijst heen gaat. Door het overschilderen van de baksteen zijn diverse detailleringen in het metselwerk verdwenen. De Speklagen, aanzet- en sluitstenen zijn nog wel zichtbaar.</p>
Kleine Houtstraat	100	<p>In 1937 gebouwd als lijkenhuis van het St. Elisabeths of Groote Gasthuis te Haarlem, architect Ir. G. Friedhoff; op het binnenterrein gebouwd complex,</p>

Straat	Nr	Korte omschrijving
		bereikbaar door de Gasthuispoort, aansluitend op de bestaande bebouwing van het St. Elisabeths Gasthuis; traditioneel vormgegeven ensemble op u-vormige plattegrond, in één en twee bouwlagen met zadeldaken; sobere, voor het werk van Friedhoff kenmerkende detaillering, zoals de entreepartij.
Kleine Houtstraat	110	Woonwinkelhuis in drie bouwlagen met plat dak, van onbekende ouderdom waar in de loop van de tijd de rechts van het pand gelegen steeg is ingebouwd; winkelpui uit 1897, aangepast in 1990; op de eerste en twee verdieping gekoppelde raamkozijnen; kroonlijst en ruitvormig snijraam in het bovenlicht van de rechterdeur.
Kleine Houtstraat	118	Winkelwoonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, met zadeldak met voorgeveldakschild; eenvoudige kroonlijst, schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; later sterk vereenvoudigde, winkelpui uit 1919 in de stijl van de Amsterdamse school, architect J.H. Rademaker.
Kleine Houtstraat	120	Winkelwoonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, dakkapel met klauwstukken en timpaan; eenvoudige kroonlijst, schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; winkelpui 1889, aangepast in 1903.
Kleine Houtstraat	121	In 1906 verbouwd, gaaf bewaard, winkelwoonhuis op de hoek van de Patientiestraat met oudere kelder, architect M. van Gasteren; pand van twee bouwlagen met dakschilden en plat dak, op de hoek afgeschuind; houten gootlijst met consoles, stenen dakkapel met timpaan op de hoek; gevel in verblendsteen (zwart geschilderd) met hanekammen, met sluit- en aanzetsteen, en segmentboogvormige rollagen boven de kozijnen; gevel Kleine Houtstraat met schuifraamkozijnen met roedeverdeling in het bovenraam (vier op de verdieping en twee op de begane grond) deurkozijn met idem; gevel Patientiestraat met één schuifraamkozijn op de verdieping en gekoppeld deur-raamkozijn op de begane grond met paneeldeur en zesruits schuifraam, vast kalf; winkelpui met deur op de hoek en ventilatiestrookopeningen in de bovenrand van het raamhout van beide etalageramen; balkon met dubbele deuren op de hoek; overige dakkapellen later toegevoegd.
Kleine Houtstraat	123	Hoekwinkelhoonhuis, bouwjaar onbekend, in twee bouwlagen met zadeldak met voorgeveldakschild (in 1973 vernieuwd); gevel Kleine Houtstraat twee ramen breed, schuifraamkozijnen met T-ramen, wit geschilderd metselwerk en kroonlijst, symmetrisch geplaatste toegangsdeuren en centraal winkelraam; langsgevel aan de Patientiestraat gepleisterd in blokverband, diverse raamkozijnen van verschillende ouderdom, deels met de oorspronkelijke roede-indeling.
Kleine Houtstraat	125	Winkelwoonhuis met vrij gave voorgevel uit 1895; drie ramen breed, schuifraamkozijnen, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, dubbele dakkapel (waarvan de klauwstukken en het timpaan zijn verdwenen); boven de winkelpui roodbruin metselwerk met contrasterende speklagen en sluitstenen, kroonlijst; winkelpui met, later, verdiept portiek, en tot deur met zijlicht gewijzigd linker vak; oorspronkelijke indeling met T-ramen is uit de winkelpui en de verdiepingskozijnen verdwenen.
Kleine Houtstraat	126	Winkelhuishuis met vrij gave voorgevel uit 1903; twee ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, dakkapel met klauwstukken en timpaan; metselwerk in paarsbruine baksteen met contrastbanden en sluitstenen in de segmentboogvormige rollagen boven de verdiepingskozijnen; traditionele schuifraamkozijnen; gave winkelpui, waar in 1965 de rechter deur werd toegevoegd met gestileerd classicistische aftimmering.

Straat	Nr	Korte omschrijving
Kleine Houtstraat	132	Pand met in 1889 vernieuwde voorgevel van drie ramen breed, twee bouwlagen hoog, met vanuit de voorgevel in steen opgetrokken dakkapel (bekroning vernieuwd); voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; in tweeën gedeelde kroonlijst op consoles; winkelpui uit 1905 met eenvoudige aftimmering.
Kleine Houtstraat	136	Woonwinkelhuis met in 1889 vernieuwde, gaaf bewaarde symmetrisch opgebouwde voorgevel; drie ramen breed, twee bouwlagen hoog, met zadeldak met voorgeveldakschild met dakkapel met eenvoudige omlijsting; gevelmetselwerk in rode baksteen met afgeschuinde rollagen boven de verdiepingskozijnen, houten kroonlijst; raamkozijnen met getoogde bovendorpel, schuiframen met glas-in-lood in het bovenraam; winkelpui met deuren links en rechts, puiaftimmering met sierlijsten en vakverdeling.
Kleine Houtstraat	138	Groot hoekpand in 1906 gebouwd als winkelhuis met magazijn, pakhuis woning en twee bovenwoningen. architect J.A. Traanberg . Opvallend is de grote schaal van het complex dat goed aansluit bij het Elizabeth Gasthuiscomplex, maar niet bij de tussengelegen pandjes. Drie bouwlagen onder een afgeplat schilddak. Het pand heeft een karakteristieke 19 ^{de} eeuwse hoekoplossing met op de begane grond een afgeschuinde hoek, op de verdieping een tweelaagse erker en op de zolderverdieping een topgeveltje. Aan de Gasthuisvestzijde eveneens een topgeveltje. Goed geconsolideerd (m.u.v. de kozijnen op de eerste verdieping), oudere kelder aanwezig, Kleine Houtstraatgevel twee ramen breed, Gasthuisvestgevel zeven ramen breed, met twee smalle blindnissen; gevelmetselwerk in rode baksteen in kruisverband met siermetselwerk in het fries onder de gootlijst en contrasterende, grijs geschilderde, speklagen, waterlijsten, sluitstenen e.d., rollagen en hanekammen in korfboog- en segmentboogvorm ; geveldeel van Gasthuisvest 51 symmetrisch behandeld met centraal balkon op de eerste verdieping en in de as hiervan vanuit de gevel opgetrokken, op consoles uitgemetselde dakkapel met tuitgevel met hijsbalk; in dakschilden met kruispannen kleine houten dakkapellen met zadeldakjes en schoorstenen; sobere winkelpui, in 1909 vergroot, onder doorgaande latei, met (vernieuwde) winkel deur op de afgeschuinde hoek, Gasthuisvest 51 met centraal bedrijfsdeuren en links en rechts woningtoegangsdeuren.
Nieuw Heiligland	1	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning in twee bouwlagen met mansardekap (uit 1955) in het voorgeveldakschild omlopend, met dakkapel en kroonlijst; op de begane grond met bedrijfsdeuren in het midden en symmetrisch geplaatste toegangsdeuren; het tegen de gevel geplaatste beeld van Sint Servatius is een toevoeging van de eigenaar uit 1967.
Nieuw Heiligland	3	Pakhuispand met mansardekap, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met tuitgevel die de kapvorm volgt; symmetrische gevelindeling met kozijnen met getoogde bovendorpels en roederamen, in de as van de hijsbalk pakhuisdeuren op de eerste en tweede verdieping, op de begane grond merkwaardige asymmetrische entreepartij.
Nieuw Heiligland	5	Bedrijfspand met bovenwoning waarvan in 1955 het oorspronkelijke zadeldak werd vervangen door een plat dak en de gevel hierop werd aangepast; begane grond met bedrijfsdeuren, verdieping met raamkozijnen met tussen de ramen een (herplaatste) gevelsteen met afbeelding van een bel.
Nieuw Heiligland	7	Gaaf woonhuis met bovenwoning, eind 19 ^{de} eeuw, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met zadeldak en voorgeveldakschild met dakkapel, kroonlijst; paarsrood metselwerk met hanekammen en contrasterende waterlijst, samenvallend met de onderdorpels van de verdiepingskozijnen; schuifraamkozijnen met slanke middenroede, vernieuwde entreedoeren;

Straat	Nr	Korte omschrijving
		merkwaardige verheling van het metselwerk met dat van no. 5 in het linker penant.
Nieuw Heiligland	8	Oorspronkelijk woonhuis van onbekende ouderdom van één bouwlaag met een zadeldak, in 1928 verbouwd tot een pakhuisje met mansardekap, in 1985 tot woonhuis verbouwd; zeer eenvoudige architectuur, goed passend in de schaal van de straat, maar met kunststofkozijnen in de oorspronkelijke openingen.
Nieuw Heiligland	9	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen met een mansardekap, in 1990 ingrijpend gerenoveerd waarbij een deel van de kap plaats moest maken voor een oneigenlijk terras op het voorste deel; het pand werd in 1892 als bakkerij met bovenwoning gebouwd; karakteristieke gevel met hanekammen en kroonlijst, indeling schuifraamkozijnen en bedrijfsdeuren gewijzigd.
Nieuw Heiligland	11	Karakteristiek pakhuis uit 1925 met brede gevel voor een ondiep pand van twee bouwlagen met plat dak en aan de achterkant een dakschild; gave symmetrische gevel in bruinrode baksteen met tuitbeëindiging op de zijpenanten en als afsluiting van de naar het midden oplopende dakrand, raamkozijnen met 9-ruits roederamen en in het midden pakhuisdeuren op de begane grond en de verdieping.
Nieuw Heiligland	15	Klein huisje uit 1889 van één bouwlaag met zadeldak parallel aan de straat; gaaf bewaard voorbeeld van kleinschalige bebouwing in de Heiliglanden: voorgevel met kroonlijst, dakkapel met tumpaan, schuifraamkozijnen met T-ramen en paneeldeur met bovenlicht.
Omvalspoort	2	Klein bedrijfspannd met bovenwoning met terugspringende gevel, onder één kap met de aangrenzende monumentale bebouwing; eerste verdieping met 12-ruits roedeschuiframen, begane grond met bedrijfsdeur; bijzonder waardevol als aanvulling op de monumentale bebouwing van de Omvalspoort.
Omvalspoort	14	Omstreeks 1860 gebouwd woonhuis in twee bouwlagen met mansardekap; gaaf bewaard pand met sobere bakstenen asymmetrische lijstgevel met 6-ruits schuiframen; door de bijzondere situering vormt dit pand de visuele afsluiting van de steeg met een overwegend 17 ^{de} eeuwse bebouwing. (Kandidaat gemeentelijk monument)
Ravelingsteeg	1	In 1987 gerestaureerd pand van twee bouwlagen met dwarsgeplaatst zadeldak, kroonlijst; schuifraamkozijnen met roederamen conform de aangetroffen indeling; op de begane grond deurkozijn gekoppeld met raamkozijn; gecementeerd, zwart geschilderd plint.
Ravelingsteeg	2	In traditionele stijl gebouwd bedrijfspannd met bovenwoningen op de hoek van het Klein Heiligland, met hoge asymmetrisch ingedeelde klokgevel aan deze straat; twee bouwlagen met hoog zadeldak; aan de steegzijde op de verdieping gepaard geplaatste schuifraamkozijnen en twee kleinere draairaamkozijnen in de as van de eronder gelegen voordeurkozijnen; garagedeuren met getoogde bovendorpel en rollaag; overige kozijnen met hanekam; alle rollagen met natuurstenen aanzetstenen; natuurstenen afwerking op de klokgevel en bij details als lekdorpels en duimblokken.
Ravelingsteeg	3	Klein huisje, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, met dwarskap, in 1987 gerestaureerd; gepleisterde gevel met kroonlijst; schuifraamkozijnen met historiserende roede-indeling; typische plaatsing uiterst links van het voordeurkozijn
Ravelingsteeg	4	In 1939 sterk verbouwd woonhuisje, toen de deur- en raamkozijnen werden vervangen door de huidige kozijnen met dubbele deuren en de gevelindeling werd gewijzigd.
Ravelingsteeg	5	In 1986 gerenoveerd woonhuis, twee ramen breed, twee bouwlagen met

Straat	Nr	Korte omschrijving
		mansardekap in het voorgeveldakschild omlopend; traditionele schuifraamkozijnen en op de begane grond kozijnen van de renovatie van 1986.
Ravelingsteeg	6	Woonhuis, ca. 1900, met mogelijk oudere kern, van drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met schilddak; licht bruinrood metselwerk, houten kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond gekoppeld, en deurkozijnen met bovenlicht.
Ravelingsteeg	7	In 1986 gerenoveerd woonhuis, drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond met voordeur met zijlicht van de renovatie van 1986.
Ravelingsteeg	8	Dubbel woonwinkelhuis, vermoedelijk begin 20 ^{ste} eeuw, van vier ramen breed en twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst geknikt schilddak, houten kroonlijst; traditionele schuifraamkozijnen, op de begane grond historiserend aangevuld met raamkozijn t.p.v. vroegere winkeldeur.
Ravelingsteeg	10	In 1976 historiserend verbouwd pand met roederamen en pleisterwerk in blokverband, waarvan in 1957 het zadeldak met de historische kapconstructie verdween en een plat dak werd gemaakt; oorspronkelijk had dit pandje één bouwlaag met een hoge zolder in de kap; gevel met kroonlijst.
Ravelingsteeg	11	In 1984 gerenoveerd pand van één bouwlaag met dwarsgeplaatst zadeldak; houten bakgoot op consoles; symmetrisch ingedeelde gevel met de voordeur in het midden met ter weerszijden gekoppelde 6-ruitskozijnen met vast kalf en kleppend bovenlicht; oorspronkelijke twee-lichts dakkapel.
Ravelingsteeg	13	In 1983-1984 gerenoveerd woonhuis van onbekende ouderdom; drie ramen breed en twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak, houten bakgoot op klossen; symmetrisch ingedeelde gevel met voordeurkozijn met geprofileerde omlijsting; op de verdieping drie tweelichtskozijnen met draairamen, op de begane grond schuifraamkozijnen met T-ramen en links klein kelderkozijntje (bij de renovatie verdwenen 2 panden die parallel achter dit pand gesitueerd waren).
Ravelingsteeg	14	Als tehuis voor ouden van dagen gebouwd in 1935 i.o.v. het R.K. Wees- en Armenhuis "St. Jacob"; traditioneel vormgegeven pand in twee bouwlagen met dwarsgeplaatst zadeldak tussen de hoger opgetrokken zijgevels met schoorsteen; symmetrische voorgevel met voordeurkozijn met hoog bovenlicht, kalf met korfboog bovendorpel met profielijst, geflankeerd door kleine éénlichtsvensters, resp. tweelichtsvensters, laatstgenoemde eveneens op de eerste verdieping; gevelsteen in de as van de voordeur.
Turfmarkt	8	Gaaf bewaard winkelhuis met twee bovenwoningen uit 1899, architect A.F. Captein; 4 ramen brede gevel, twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; dakschild met kruispannen, rijk geornamenteerde, stenen dakkapellen; rood gevelmetselwerk met iets uitgemetselde midden- en eindpenanten, segmentboogrollagen boven de raamkozijnen en siermetselwerk met consoles onder de gootlijst; contrasterende sluit-, aanzet en spekstenen in kunststeen; vier schuifraamkozijnen; winkelpui uit de bouwtijd met houten kroonlijst met kleine consoles gevat tussen de plastische bekroning van de eindpenanten in donkere natuursteen; penanten en stijlen tussen en naast de drie toegangsdeuren en etalage eveneens plastisch vormgegeven.
Turfmarkt	10	In 1906 verbouwd pand met boven- en benedenwoningen; drie ramen breed, drie bouwlagen hoog met plat dak; lichtrood metselwerk met opengewerkte kanteelachtige bekroning tussen contrasterende balusters; elementen van kunststeen als contrast (u-vormige omlijsting van de ramen op de twee verdieping, sluitstenen en waterlijsten; traditionele schuifraamkozijnen, op

Straat	Nr	Korte omschrijving
		de tweede verdieping met een 8-ruits bovenraam en op de eerste verdieping met een 3-ruits bovenraam; bedrijfs- en toegangsdeuren en twee schuifraamkozijnen op de begane grond met sobere vormgeving uit de bouwtijd.
Turfmarkt	12-14	Gaaf woningenblok uit 1933, op de hoek van de Burretstraat, architect Henri Klein Schiphorst; aan de Turfmarkt 8 ramen breed, twee bouwlagen hoog met dwarsgeplaatst zadeldak en topgevel aan de Burretstraat; gevelmetselwerk zwart geschilderd, met horizontale gootlijst op consoles aan de Turfmarkt en klein dakoverstek op consoles aan de zijgevel; zijgevel met kleine uitbouw in één bouwlaag met viervleugelige werkplaatsdeur; alle kozijnen, deuren en dakkapellen uit de bouwtijd (drieraams dakkapellen, pseudo-kruiskozijnen, voordeuromslijstingen en kleine luifel); oorspronkelijk waren diverse raamvakken met glas-in-lood bezet (bovenlichten, dakkapellen).
Turfmarkt	18	In 1921 verbouwd bedrijfspand met bovenwoning, architect J.J. Verhage jr.; twee bouwlagen met zolderverdieping in mansardekap; gevel als curieuze combinatie van trap- en tuitgevel behandeld; gevelmetselwerk met horizontale contrastbanden, hanekammen met hijsbalken boven de zolderverdiepingkozijnen en segmentboogrollagen met sluitstenen boven de eerste verdiepingkozijnen, boogvelden met tegeltjes; draairaamkozijnen met vast bovenlicht op de zolderverdieping en schuifraamkozijnen op de eerste verdieping; gepleisterde deel van de gevel regelmatig gewijzigd, maar de smalle deurkozijnen link en rechts zitten op de oorspronkelijke plaats.
Turfmarkt	20	In 1892 tot bergplaats met bovenwoning verbouwd ouder klein woonhuis; 2 ramen breed, 2 bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild; gepleisterde gevel met kroonlijst; oorspronkelijk met 2 zesruits schuifraamkozijnen op de verdieping en 2 8-ruits schuifraamkozijnen naast de entree deur op de begane grond; daarvan zijn alleen de kozijnen op de verdieping en die van de deur op hun plaats gebleven (zonder de oorspronkelijke indeling).
Turfmarkt	22	Twijfelgeval In 1888 vernieuwd ouder, smal pakhuis.
Turfmarkt	26	In 1888 tot pakhuis met bovenwoning verbouwd ouder pakhuis; drie ramen breed, twee bouwlagen hoog, waarvan het oorspronkelijke zadeldak in 1902 werd vervangen door een dwarsgeplaatste mansardekap, in 1926 vereenvoudigd tot een voorgeveldakschild (doorlopend bij nr. 28) met een plat dak daarachter; dakschild met kruispannen en dakkapellen met lessenaarsdak uit 1902; wit geschilderd gevelmetselwerk met houten kroonlijst; op de verdieping schuifraamkozijnen met glas-in-lood in het bovenraam; begane grond met een to.v. de originele situatie vergrootte garagedeur en een deurkozijn rechts i.p.v. een oorspronkelijk raamkozijn; deurkozijn links origineel.
Turfmarkt	28	Klein woonhuisje, twee ramen breed, twee bouwlagen hoog, oorspronkelijk met zadeldak en voorgeveldakschild, dat in 1938 werd aangepast tot een voorgeveldakschild (in één vlak met dat van de rechter buurman), later van een moderne dakkapel voorzien; gevelmetselwerk met hanekammen boven de kozijnen; houten kroonlijst; schuifraamkozijnen met glas-in-lood in de bovenramen; voordeur 30-er jarenstijl.
Turfmarkt	30	Goed geconsolideerde, in 1929 gebouwde bergplaats met bovenwoning, architect J.H. Welsenaar; drie bouwlagen met plat dak; opvallend dakoverstek met de houten daklijst op consoles; markante driezijdige erker op de eerste verdieping, op de eerste verdieping breed drielichts raam, op de begane grond dubbele bedrijfsdeur en woningtoegangsdeur met bovenlicht (vermoedelijk met alle oorspronkelijke deuren).

Straat	Nr	Korte omschrijving
Turfmarkt	32	Met uitzondering van de benedenpui goed bewaard gebleven laat 19 ^{de} -eeuws pand van drie ramen breed en drie bouwlagen hoog, met opvallend lage benedenverdieping en zadeldak met voorgeveldakschild; rijke houten kroonlijst met tandlijst en fries en consoles; contrasterende waterlijsten onder de kozijnen; gevelmetselwerk met segmentboogvormige rollagen en sluitsteen; schuifraamkozijnen met T-ramen en glas-in-lood in de bovenramen; benedenpui in 1927 gewijzigd.
Turfmarkt	34	Één geheel met Kampervest 51 en 53, zie aldaar.

Bijlage 4 Milieuonderzoek

Geluidhinder

In deze paragraaf wordt alleen aan wegverkeerslawaai aandacht besteed. Dit is namelijk de enige relevante geluidsbron.

Wettelijk kader

De geluidbelasting, of de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau, is voor wegverkeerslawaai de hoogste van de volgende twee waarden:

1. het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
2. het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een *voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)*. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB(A) mag worden afgetrokken voor wegen in binnenstedelijk gebied. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet bij Gedeputeerde Staten om ontheffing gevraagd worden (ook wel “hogere waarde” genoemd). De maximale ontheffingswaarde bedraagt 65 dB(A). De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 103 Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is hiervan een voorbeeld.

Daar waar maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege technische, landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen, moet bij Gedeputeerde Staten ontheffing worden gevraagd van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

Uitgangspunten

De verkeersintensiteiten van de relevante wegen zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2010 (HVVP variant). De maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt op alle genoemde wegen 50 km/ uur. Voor een gedeelte van het Houtplein zal in de toekomst een 30 km/ uur regime gaan gelden.

Bij de berekeningen is hier geen rekening mee gehouden omdat de geluidbelasting in de maatgevende nachtperiode grotendeels door bussen wordt bepaald. Verlaging van de snelheid van de bussen heeft hier niet of nauwelijks effect op.

Tabel 1: intensiteiten in motorvoertuigen per maatgevend nacht uur.

Weg	cat. II	cat. III	cat. IV	bussen
Turfmarkt	104.2	2.1	1.1	6.6
Gedempte Oude Gracht	41.2	0.8	0.5	3.0
Kampervest	43.9	0.9	0.5	2.2
Gasthuisvest	39.6	0.8	0.1	2.1

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie II: lichte motorvoertuigen;
- categorie III: middelzware motorvoertuigen;
- categorie IV: zware motorvoertuigen
- bussen (worden in berekening in cat. III meegenomen)

Het wegdek van alle genoemde wegen bestaat, met uitzondering van het klinkerwegdek van de Turfmarkt, uit fijn asfalt en ligt op dezelfde hoogte als het plangebied. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km gebieden en vallen daarmee buiten het kader van de Wet Geluidhinder omdat ervan uitgegaan wordt dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Geluidbelasting

Aan de hand van de hierboven weergegeven verkeersintensiteit is de geluidbelasting berekend. In onderstaande tabel is deze per weg(vak) op de rooilijn aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het peiljaar 2010.

Tabel 2: Geluidbelasting in dB(A) per wegvak

Wegvak	Afstand weg-as /bebouwing	Geluidbelasting in dB(A)
Turfmarkt	12	70
Gedempte Oude Gracht	7	67
Kampervest	9 (30)	65
Gasthuisvest	7 (40)	65

Wanneer in het plangebied woon- en andere geluidsgevoelige functies worden toegevoegd zullen aanvullende berekeningen moeten worden uitgevoerd.

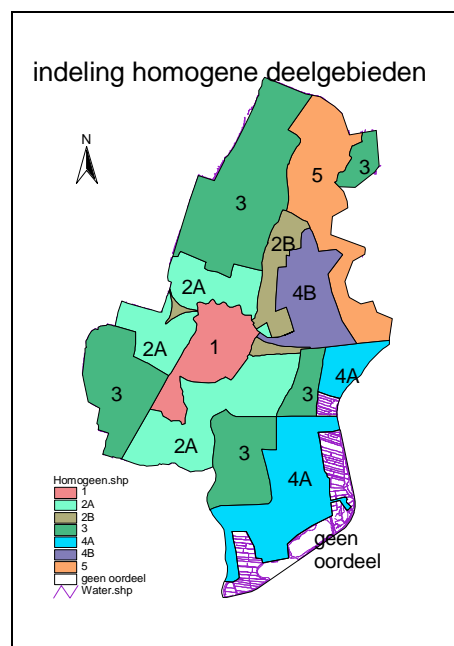
Bodem

Het plangebied is gelegen op het overgangsgedebied van strandwal in het westen naar het veengebied in het oosten. Het westelijk deel bestaat uit duinzand op strandwalzand, naar het oosten toe is een veenpakket (Hollandveen) op het strandwalzand aanwezig. Het veenpakket heeft hier een maximale dikte van 1 meter en gaat binnen 2 meter diepte over in zand (het strandwalzand). Op het veenpakket is in de bebouwde delen een laag ophoogmateriaal aanwezig. Uit diverse bodemonderzoeken is gebleken dat het veenpakket voorkomt in wisselende diktes en in enkele gevallen afwezig is. Het veenpakket biedt onvoldoende bescherming om verspreiding van mobiele verontreiniging naar diepere lagen tegen te gaan.

Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in deelgebied 1. In tabel 3 zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van het betreffende deelgebied weergegeven.

Figuur 1



Tabel 3 Deelgebied 1

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's
P90 bovengrond									
deelgebied 1	12 -	0,8 s	17 -	140 i	2,3 s	770 i	13 s	660 i	34 t
P90 ondergrond									
deelgebied 1	14 -	0,6 s	22 -	130 i	2,3 s	560 i	16 s	380 i	8,6 S
P50, bovengrond (achtergrondgehalte)									
deelgebied 1	5 -	0,3 -	11 -	47 s	0,76 s	290 t	7 -	210 t	2,9 S
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)									
deelgebied 1	5 -	0,23 -	11 -	53 s	0,57 s	150 s	7 -	77 s	0,7 s

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

In dit deelgebied zijn in de bovenste halve meter gemiddeld lood en zink matig en koper, kwik en PAK-verbindingen licht verhoogd aanwezig. In de onderliggende grondlaag zijn koper, kwik, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig.

Naast deze algemene bodemkwaliteit zijn in het plangebied de volgende gevallen van ernstige verontreinigingen bekend:

Tabel 4

adres	aard verontreiniging	status	vervolg
Kampervest 47	metalen	gesaneerd	geen
Kampervest 23	minerale olie	ernstig niet urgent	saneringsplan opstellen
Kampervest 15-21	metalen	gesaneerd	geen
Gasthuisvest 23	minerale olie	gesaneerd	onderzoek per en tri boven interventiewaarde SEB/SAB toets 1996?
Gasthuisvest 17	minerale olie	nader onderzoek	vaststellen ernst en urgentie
Omvalspoort 3	metalen	gesaneerd	geen
Gasthuisvest 47 Egelantiercomplex	minerale olie metalen	saneren voor 2015, of zoveel eerder als nodig is voor herinrichting	saneringsplan opstellen
Klein Heiligland 66A	metalen	gesaneerd	geen
Grote Houtstraat 193-141	olieverontreiniging onder tank	tank gesaneerd, olieverontreiniging achtergebleven	nazorg
Klein Heiligland 12-14	minerale olie	gesaneerd	geen
Groot Heiligland 17	metalen	gesaneerd	geen
Kleine Houtstraat 93-101	minerale olie	oriënterend onderzoek	saneringsplan opstellen
Lange Hofstraat 2-6	metalen	oriënterend onderzoek	saneringsplan opstellen
Kleine Houtstraat 85-91	metalen	gesaneerd	nazorg (passief)
Gedempte Oude Gracht 138	minerale olie	deels gesaneerd, restverontreiniging achtergebleven	nazorg (is niet geregeld)
Grote Houtstraat 111/Klein Heiligland 32-34	minerale olie	restverontreiniging	nader bodemonderzoek
Burretstraat 6-8	metalen	gesaneerd	geen
Burretstraat 18-26	minerale olie	onbekend, onderzoek eigen beheer	onbekend
Essenstraat 25-27	metalen minerale olie	verkennend onderzoek	nader onderzoek

De locaties die gesaneerd zijn, zijn daarmee geschikt voor het beoogde gebruik. Zijn er bestemmingswijzigingen dan zal per geval beoordeeld moeten worden of een saneringsplan nodig is. Algemeen geldt dat bij ernstige verontreinigingen een saneringsplan opgesteld moet worden.

Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon) gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/ wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/ of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Zonering van bedrijven in het plangebied

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd als bijlage bij de voorschriften.

Zones/ gebiedstypen

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones.

Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden.

Binnen het plangebied Heiligelanden de Kamp is met name sprake centrumstedelijk gebied. Hierbij hoort een maximale bedrijfs categorie 3. Gezien echter het feit dat de woonfunctie (in hoge dichtheden) overheerst wordt nu uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfs categorie 2. In de Grote Houtstraat kan categorie 3 worden aangehouden

De wegen, die het plangebied omringen zoals Turfmarkt, Gedempte Oude Gracht, Kampervest en Gasthuisvest zijn aan te merken als corridors, wanneer althans de nadruk op de werkfunctie ligt. Hier kan wonen gemengd worden met bedrijven uit maximaal categorie 3.

Bedrijven die bij een hogere categorie behoren dan de genoemde zone, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5

Naam	Adres	Categorie	Soort bedrijf
Haarlemse balletschool	Cornelissteeg 7-9	3	Balletschool
Parkeergarage De Kamp	De Witstraat 1	3	Parkeergarage

Bij deze bedrijven is aanvullend onderzocht in hoeverre voldaan wordt aan de milieuwetgeving.

Genoemde bedrijven blijken te voldoen aan de milieuwetgeving en leveren geen klachten op. Zij worden daarom als zodanig bestemd in het plan. De balletstudio gelegen aan het Klein Heiligland 66 kent een geringe overschrijding van de geluidsgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder. Deze overschrijding wordt op korte termijn ongedaan gemaakt. De afdeling Milieu van de gemeente zal zorgen voor controle en handhaving.

Luchtverontreiniging

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd voor de wegen binnen het plangebied. Dit om de concentraties aan verontreinigende stoffen veroorzaakt door het gemotoriseerd wegverkeer vast te stellen. De stoffen betreffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR 2 model, dat in opdracht van VROM is ontwikkeld door TNO. Invoergegevens voor het model zijn ontleend aan de Verkeersmilieukaart (gegevens 2010).

Uit de berekeningen blijkt dat alleen langs de Turfmarkt voor zwevende deeltjes het aantal keren per jaar dat de grenswaarde en de plandrempel overschreden mogen worden te hoog is. (40 keer waarbij de norm 35 is) Echter, deze overschrijdingen worden voornamelijk veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie en in mindere mate door het lokale verkeer. Acties om de achtergrondconcentratie voor PM10 te verlagen worden door het Rijk ondernomen.

Voor het overige worden geen grenswaardenoverschrijdingen vastgesteld.

Duurzaamheid

Zodra er sprake is van ontwikkeling binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw, woningbouw als renovaties aan bestaande woningen.

Met name voor de thema's energie en water zijn keuzes uit variabele maatregelen denkbaar. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Afdeling Milieu, gemeente Haarlem
3-8-2004

AANVULLEND MILIEU-ONDERZOEK GELUIDBELASTING

1. WETTELIJK KADER.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor wegverkeerslawaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

3. het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
4. het equivalente geluidniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB;
5. het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB.

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur). Voor wegen met een snelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB.

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde “nieuwe situaties” bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zal Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overwegingen een belangrijke rol.

2. TOEPASSINGSVOLGORDE GELUIDREDUCERENDE MAATREGELEN.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidreducerende maatregelen als volgt:

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluidreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen van bijvoorbeeld Twinlay, en de kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

Bij railverkeerslawaai moet ten alle tijden contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (NS-RIB). Alleen het stiller maken van stalen spoorbruggen wordt in de praktijk als bronmaatregel toegepast.

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidniveau in de woning tot een waarde (het “binnenniveau”) zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat).

Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

3. UITGANGSPUNTEN

Algemeen

Het bestemmingsplangebied Heiliglanden De Kamp is een consoliderend bestemmingsplan en kent geen zogenaamde “nieuwe situaties” en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld.

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart. De hoeveelheid verkeer dat in achtereenvolgens in het dag-, avond- en nachtuur rijdt is per weg aangegeven in tabel 2. Voor de bussen geldt een verdeling van 6,3 – 4,3 en 0,9 % voor respectievelijk de dag-, avond en nachtperiode.

Het wegdek van alle wegen, met uitzondering van de klinkerbestrating op de Turfmarkt, bestaat uit fijn asfalt. De snelheidsbeperking voor alle wegen bedraagt 50 km/uur.

Tabel 2: intensiteiten in motorvoertuigen per uur.

Weg	etmaal 2015	D	A	N	Verdeling ¹⁾	Bussen
Turfmarkt	6300	6,1	4,5	1,1	1	666
Ged. Oude Gracht	3400	6,1	4,5	1,1	1	666
Kampervest	6300	6,1	4,5	1,1	1	158
Kampersingel	6100	6,1	4,5	1,1	1	127
Gasthuisvest	4600	6,1	4,5	1,1	1	158
Gasthuissingel	5100	6,1	4,5	1,1	1	127
Houtplein (noord)	5800	6,5	3,9	0,8	2	286
Houtplein (zuid)	3100	6,5	3,9	0,8	2	539
Baan	1700	6,5	3,9	0,8	2	380
Kleine Houtweg	2600	6,5	3,9	0,8	2	0

¹⁾ Bij type 1 is de verdeling 97 – 2 en 1 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4 terwijl dit bij type twee 98 – 2 en 0 % is.

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie II: lichte motorvoertuigen;
- categorie III: middelzware motorvoertuigen;
- categorie IV: zware motorvoertuigen.

De toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2017 is nihil omdat er in de stad geen groei van het verkeer is.

De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

4. GELUIDBELASTING T.G.V. WEGVERKEER

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In onderstaande tabel is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2017.

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB
Turfmarkt	12	66
Ged. Oude Gracht	7	67
Kampervest (en –singel)	9 (39)	66
Gasthuisvest	7 (40)	67
Gasthuissingel	7 (41)	66
Houtplein (noord)	12	65
Houtplein (zuid)	14	63
Baan	22	59
Kleine Houtweg	6	63

Bijlage 5 Lijst met kantoren en dienstverlenende bedrijven

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Gedempte Oude Gracht 124	Makelaardij	Boven begane grond wonen
2.	Klein Heiligland 91	Architectenbureau	Kantoor
3.	Kleine Houtstraat 134	Advocatenkantoor	boven begane grond wonen
4.	Kampervest 1 a zw	Straatjournaal	boven begane grond wonen
5.	Klein Heiligland 69 zw,	Fotostudio	boven begane grond wonen
6.	Grote Houtstraat 93,	Kapper	
7.	Grote Houtstraat 115,	Kapper	
8.	Gedempte Oude Gracht 98 zw	Kapper	boven begane grond wonen
9.	Gedempte Oude Gracht 132	Tatoeage	
10.	Gedempte Oude Gracht 152 A	Makelaar	boven begane grond wonen
11.	Klein Heiligland 3,	Ontwerpstudio	
12.	Klein Heiligland 7,	Consultancy	boven begane grond wonen
13.	Klein Heiligland 63,	Kapper	boven begane grond wonen
14.	Kleine houtstraat 59	Kapper	boven begane grond wonen
15.	Kleine Houtstraat 71,	Kapper	
16.	Kleine Houtstraat 120 zw	Kapper	boven begane grond wonen
17.	Kleine Houtstraat 136,	Internetcenter	boven begane grond wonen
18.	Kleine Houtstraat 138,	Mode-Atelier	boven begane grond wonen
19.	Turfmarkt 22,	Makelaardij	
20.	Gasthuisvest 41 -43,	Makelaardij	boven begane grond wonen
21.	Kampervest 1,	Schoonheidssalon/ zonnebank	boven begane grond wonen
22.	Kampervest 3,	Makelaardij	
23.	Kampervest 7 A zw,	Fotografie	
24.	Kampervest 33,	Kapper	
25.	Kampervest 51 zw,	Kapper	boven begane grond wonen
26.	Klein Heiligland 20 zw,	schoonheidssalon	

Bijlage 6 Bedrijven

(milieuzoneringscategorie max. 2)

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Klein Heiligland 93	Aannemersbedrijf	
2.	Klein Heiligland 97	Aannemer	boven begane grond wonen
3.	Groot Heiligland 18-20	Oude ambacht houtdraaiwerk	boven begane grond wonen
4.	Kleine Houtstraat 126	Atelier	boven begane grond wonen
5.	Groendaalsteeg 7	Lijstenmakerij	
6.	Essenstraat 35	Schildersbedrijf	
7.	Turfmarkt 32 -A RD	Schildersbedrijf	boven begane grond wonen / beneden opslag
8.	Gasthuisvest 15 zw	Atelier	boven begane grond wonen
9.	Kampervest 5	Garagebedrijf	

Bijlage 7 Lijst met commerciële voorzieningen

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Cornelissteeg 12	Kunst en Antiek	
2.	Cornelissteeg 16	Winkel	boven begane grond wonen
3.	De Haasstraat 14	Restaurant	boven begane grond wonen
4.	Gasthuisvest 15 A	Café	boven begane grond wonen
5.	Gasthuisvest 17 A	Winkel	boven begane grond wonen?
6.	Gasthuisvest 21	Winkel	boven begane grond wonen
7.	Gasthuisvest 3 5	Apparatuurwinkel	boven begane grond wonen
8.	Gasthuisvest 49 zw	Winkel	boven begane grond wonen
9.	Gedempte Oude Gracht 82	Computerzaak	boven begane grond wonen
10.	Gedempte Oude Gracht 84	Speelgoedwinkel	boven begane grond wonen
11.	Gedempte Oude Gracht 88-94	Woninginrichting	
12.	Gedempte Oude Gracht 100 - 102	Tapijten winkel	boven begane grond wonen
13.	Gedempte Oude Gracht 108 - 110	Kantoorbenodigdheden	boven begane grond wonen
14.	Gedempte Oude Gracht 112	Brommerverkoop	boven begane grond wonen
15.	Gedempte Oude Gracht 122 A	Tassenwinkel	boven begane grond wonen
16.	Gedempte Oude Gracht 144	Meubelzaak	3 etages
17.	Gedempte Oude Gracht 146	Kringloopwinkel	boven begane grond wonen
18.	Gedempte Oude Gracht 148 zw	Fietsreparatie en verkoop	boven begane grond wonen
19.	Groot Heiligland 8	Galerie	boven begane grond wonen
20.	Groot Heiligland 64	Antiek en reparatie	
21.	Groot Heiligland 66	Winkel	
22.	Grote Houtstraat 75	Fastfood	Horeca
23.	Grote Houtstraat 77	Muziekwinkel	
24.	Grote Houtstraat 79	Tijdschriften	
25.	Grote Houtstraat 81	Tabak, Koffie en Thee	
26.	Grote Houtstraat 83 - 87	Drogist	boven begane grond wonen
27.	Grote Houtstraat 89	Schoenen	
28.	Grote Houtstraat 91	Snackbar	Horeca
29.	Grote Houtstraat 93 B	Kaarten	
30.	Grote Houtstraat 93	Muziekwinkel	
31.	Grote Houtstraat 95	Kledingwinkel	
32.	Grote Houtstraat 97	Kledingwinkel	
33.	Grote Houtstraat 99	Drogist	
34.	Grote Houtstraat 99	Kledingwinkel	
35.	Grote Houtstraat 101	Kledingwinkel	
36.	Grote Houtstraat 103	Kledingwinkel	
37.	Grote Houtstraat 109	Kledingwinkel	
38.	Grote Houtstraat 117	Boekenvoordeel	
39.	Grote Houtstraat 119	Naaiwerken	
40.	Grote Houtstraat 121 - 123	Schoenen	
41.	Grote Houtstraat 125	Kledingwinkel	
42.	Grote Houtstraat 129	Juwelier	
43.	Grote Houtstraat 131	Fotozaak	
44.	Grote Houtstraat 135	Kledingwinkel	
45.	Grote Houtstraat 137	Telefoonwinkel	
46.	Grote Houtstraat 139 -141	Sportwinkel	
47.	Grote Houtstraat 143	Huiselijke artikelen	
48.	Grote Houtstraat 145	Kledingwinkel	
49.	Grote Houtstraat 147 A	Kledingwinkel	
50.	Grote Houtstraat 149	Kledingwinkel	
51.	Grote Houtstraat 151	Kledingwinkel	

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
52.	Grote Houtstraat 153 ZW	Parfumerie	
53.	Grote Houtstraat 155	Textiel	
54.	Grote Houtstraat 157	Kledingwinkel	
55.	Grote Houtstraat 159	Kledingwinkel	
56.	Grote Houtstraat 161	Kledingwinkel	
57.	Grote Houtstraat 163	Interieur	
58.	Grote Houtstraat 165	Koffie	Horeca
59.	Grote Houtstraat 167	Kledingwinkel	
60.	Grote Houtstraat 169	Kledingwinkel	
61.	Grote Houtstraat 171	Muziekwinkel	
62.	Grote Houtstraat 173	Patisserie	
63.	Grote Houtstraat 179	IJssalon	Horeca
64.	Grote Houtstraat 181 A	Kledingwinkel	
65.	Grote Houtstraat 183	Woondcor Haarlem	
66.	Grote Houtstraat 185	Kledingwinkel	
67.	Grote Houtstraat 187	Bakker	
68.	Grote Houtstraat 189	Kledingwinkel	
69.	Kampervest 53	Winkel	boven begane grond wonen
70.	Klein Heiligland 43	Antiek	
71.	Klein Heiligland 46	Winkel	boven begane grond wonen
72.	Klein Heiligland 88	biljart	
73.	Klein Heiligland 99 zw	Winkel	boven begane grond wonen
74.	Kleine houtstraat 65	Café	boven begane grond wonen
75.	kleine houtstraat 67	Boekwinkel	boven begane grond wonen
76.	Kleine Houtstraat 70	Boekhandel	Boven wonen
77.	Kleine Houtstraat 70	Restaurant	
78.	Kleine Houtstraat 76 zw	Café	Horeca
79.	Kleine Houtstraat 80	Slagerij	boven begane grond wonen
80.	Kleine Houtstraat 81	Bar	Horeca
81.	Kleine Houtstraat 86	Café	Horeca
82.	Kleine Houtstraat 88	Antiek	boven begane grond wonen
83.	Kleine Houtstraat 90,	Snackbar	Horeca
84.	Kleine Houtstraat 102	Galerie	boven begane grond wonen
85.	Kleine Houtstraat 106	Café	boven begane grond wonen
86.	Kleine Houtstraat 111 RD	Galerie	wonen
87.	Kleine Houtstraat 118	Koffiehuis	boven begane grond wonen
88.	Kleine Houtstraat 119 ZW	Winkel	boven begane grond wonen
89.	Kleine Houtstraat 123	Uurwerkwinkel	boven begane grond wonen
90.	Kleine Houtstraat 125	Sexshop	boven begane grond wonen
91.	Kleine Houtstraat 132 ZW	Slagerij	
92.	Nieuw Heiligland 3	Restaurant	Horeca
93.	Nieuw Heiligland 10	Restaurant	Horeca
94.	Turfmarkt 2	Café	Horeca
95.	Turfmarkt 6 - 8	Keukenverkoop	boven begane grond wonen
96.	Turfmarkt 20	Antiek	boven begane grond wonen
97.	Turfmarkt 26	Kunstschildersmaterialen	boven begane grond wonen

Bijlage 8 Lijst maatschappelijke voorzieningen

	Adres	Omschrijving
1.	Cornelissteeg 7	Balletschool
2.	Gasthuisvest 47	Verzamelgebouw instellingen cultuureducatie
3.	Gasthuisvest 47 A	Opvangcentrum
4.	Gedempte Oude Gracht 120	Middelbare school
5.	Gedempte Oude Gracht 138	Parkeerzaken
6.	Groenedaalsteeg 11	Wijkraad
7.	Groot Heiligland 1	Fysio
8.	Groot Heiligland 37	Museum
9.	Groot Heiligland 47	Museum
10.	Groot Heiligland 62	Museum
11.	Grote Houtstraat 115	Trou Moet Blijcken
12.	Klein Heiligland 66	Balletstudio Kennemerland

Bijlage 9 Wateradvies

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft wateradvies uitgebracht over het concept voorontwerp bestemmingsplan “Heiliglanden – de Kamp”. Een kopie van dit advies is in deze bijlage ingevoegd. Het wateradvies heeft geresulteerd in enkele tekstuele aanpassing en aanvulling van paragraaf 2.11 van de plantoelichting.

Bijlage 10 Deelnemers wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. F. Baars, Orionweg 102, 2024 TG Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, Dhr. D. Hulsebosch, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Unit vergunningen Omgeving, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Winkeliersvereniging City Haarlem, Postbus 5582, 2000 GN, Haarlem

Bijlage 11 Inspraakplan

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben besloten voor Heiliglanden/ De Kamp een nieuw bestemmingsplan te maken. Er gelden verouderde bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan is met name noodzakelijk om het plangebied een goede bescherming te bieden tegen ongewenste ontwikkelingen.

2. Inspraak

Op grond van artikel 151 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad de Inspraakverordening vastgesteld. Hierin zijn regels gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. Naast de inspraakverordening heeft de raad inspraakrichtlijnen vastgesteld, die bij het verlenen van inspraak in acht dienen te worden genomen. Deze inspraakrichtlijnen spreken onder meer over het opstellen van een inspraakplan.

3. Object van de inspraak

Object van de inspraak is het bestemmingsplan Heiliglanden/ De Kamp.

4. Aan wie wordt inspraak verleend?

Inspraak wordt verleend aan een ieder. Hieronder zijn zowel natuurlijke als rechtspersonen, wijkraden en groepen begrepen. Omdat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), in samenhang met de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de mogelijkheid biedt aan een ieder om bezwaren in te dienen tegen bestemmingsplannen, is dit begrip ook in de inspraakprocedure gehanteerd.

5. De inspraakprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan dat gemaakt wordt, wordt gelijk met het wettelijk vooroverleg (artikel 10 Bro) om advies voorgelegd aan de wijkraad Heiliglanden/ De Kamp. Daarnaast wordt een inspraakavond in de buurt belegd. Voor deze avond worden, via de wijkraden, de omwonenden uitgenodigd. Daarnaast zal in de publicatie in het plaatselijke weekblad, mededeling worden gedaan van deze bijeenkomst.

Het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraakreacties, wordt aan de raadscommissie Ontwikkeling voorgelegd. Een ieder die een inspraakreactie heeft ingediend zal voor deze vergadering worden uitgenodigd. Vervolgens zal het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 23 WRO juncto afdeling 3:4 Awb ter visie worden gelegd.

6. Beklagrecht

Overeenkomstig de Inspraakverordening en inspraakrichtlijnen kan een ieder binnen 30 dagen na de besluitvorming, aan het slot van de voor een fase gestelde termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders een klacht indienen omtrent de uitvoering van de inspraakverordening of van de door de gemeenteraad vastgestelde inspraakrichtlijnen in de desbetreffende fase.

Bijlage 12 Inspraakreacties

Bijlage 13 Verwerking inspraakreacties

In deze bijlage worden de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan verwerkt.

In de ‘Lijst personen’ staan allereerst alle personen vermeld die gereageerd hebben, dan wel inspraakreacties hebben ingediend naar aanleiding van de presentatie en terinzagelegging van het voorontwerp.

Voor de naam is een nummer vermeld, dat correspondeert met de nummering opgenomen in het ‘Overzicht resultaten inspraak’. In dit overzicht worden de reacties samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien, ingedeeld in ‘Algemene reacties’ en ‘Specifieke reacties’.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de reacties die corresponderen met de nummers 1 tot en met 149, 186, 195 en 196 en 150 tot en met 171 afzonderlijk zijn ondertekend, maar gebundeld zijn ingediend voorzien van standaard bewoordingen en veelal kort individueel toegelicht. De standaard bewoordingen en de toelichtingen zijn samengevat onder ‘Algemene reacties’. Zowel de standaard bewoordingen als de specifieke reacties zijn volledig opgenomen in bijlage 12.

Voorts dient opgemerkt te worden dat een deel van het commentaar van de wijkraad een herhaling is van eerder commentaar tijdens de participatie over het concept voorontwerp bestemmingsplan, die als bijlage is opgenomen in de B&W nota Voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De kamp (SO/BD/2006/645)

Lijst personen

Nr	Naam	Straat + Huisnr	Postcode	Plaats
1	Y. de Ruiter	Zonnesteeg 1	2011 ER	Haarlem
2	M. Kester	Zonnesteeg 1	2011 ER	Haarlem
3	N. Bijlsma	Zonnesteeg 5	2011 ER	Haarlem
4	J. Doornbosch	Zonnesteeg 7	2011 ER	Haarlem
5	B.J. v/d Leden	Groot Heiligland 1rd	2011 EN	Haarlem
6	C. Tukker	Groot Heiligland 4	2011 ER	Haarlem
7	M. Perry	Groot Heiligland 5A	2011 EN	Haarlem
8	M. Lucas	Groot Heiligland 5B	2011 EN	Haarlem
9	J. v/d Hoek	Groot Heiligland 5C	2011 EN	Haarlem
10	G. de Vries	Groot Heiligland 7	2011 EN	Haarlem
11	R. Cantor	Groot Heiligland 11	2011 EN	Haarlem
12	V. Katskerova	Groot Heiligland 12	2011 ER	Haarlem
13	G. Ruppert	Groot Heiligland 12	2011 ER	Haarlem
14	I. Kleerekoper	Groot Heiligland 14	2011 ER	Haarlem
15	H. Haringa	Groot Heiligland 15	2011 EN	Haarlem
16	Bosman	Groot Heiligland 19	2011 EN	Haarlem
17	R. Lam	Groot Heiligland 21	2011 EN	Haarlem
18	M.Brand	Groot Heiligland 23 zw	2011 EP	Haarlem
19	L. van Wissen	Groot Heiligland 24	2011 ER	Haarlem
20	S.L. v/d Akker	Groot Heiligland 27 1.6	2011 EP	Haarlem
21	A. Elkerbout	Groot Heiligland 30	2011 ER	Haarlem
22	P. de Jong	Groot Heiligland 32	2011 ER	Haarlem
23	A. Vijfhuizen	Groot Heiligland 34	2011 ER	Haarlem
24	R.b. van Schagen	Groot Heiligland 42	2011 ES	Haarlem
25	P. Braakhuis, beheerder Historisch Museum Haarlem	Groot Heiligland 47	2036 PV	Haarlem
26	M. Gadellaa, ABC Architectuurcentrum	Groot Heiligland 47	2036 PV	Haarlem
27	P. Verheijen	Groot Heiligland 50	2011 ES	Haarlem
28	C.R.M. Hollink (namens het Frans Hals Museum)	P/a Groot Heiligland 62	2011 ES	Haarlem

29	C. Bouma (namens het Frans Hals museum)	P/a Groot Heiligland 62	2011 ES	Haarlem
30	A.M. Mudde	Groot Heiligland 64	2011 ES	Haarlem
31	L. Kramer	Groot Heiligland 66	2026 AJ	Haarlem
32	R. Dufour	Groot Heiligland 67	2011 EP	Haarlem
33	R. Zevenhoven	Groot Heiligland 81	2011 EP	Haarlem
34	A. E. Hofstee	Groot Heiligland 81	2011 EP	Haarlem
35	R. v/d Oever	Groot Heiligland 85	2011 EP	Haarlem
36	E. Weber	Gortestraat 1	2011 EP	Haarlem
37	A.E. de Vries	Gortestraat 3	2011 EP	Haarlem
38	L. de Ruiter	Gortestraat 5	2011 EP	Haarlem
39	Risse / Salven	Gortestraat 9	2011 EP	Haarlem
40	H.Douwes	Gortestraat 10	2011 EN	Haarlem
41	M. Samsom	Gortestraat 10	2011 EN	Haarlem
42	A. van Oost	Gortestraat 12	2011 EN	Haarlem
43	J. G. Hage	Gortestraat 14	2011 EN	Haarlem
44	N.J. de Windt	Gortestraat 16	2011 EN	Haarlem
45	J.G. Santing	Gortestraat 18	2011 EN	Haarlem
46	H. v/d Horden	Gortestraat 19	2011 EP	Haarlem
47	G.P.J. Alders	Gortestraat 20	2011 EN	Haarlem
48	M. Schut	Gortestraat 22	2011 EN	Haarlem
49	M. Broekhof	Gortestraat 24	2011 EN	Haarlem
50	H.R. Gelandie	Albergbos 113	2134 MR	Hoofddorp
51	H. Wijtkamp	Friese poort 3	2011 GZ	Haarlem
52	H.M. Vendel-Honeker	Friese poort 4	2011 GZ	Haarlem
53	R. Kaptein	Friese poort 5	2011 GZ	Haarlem
54	C. Flohil-Verolme	Friese poort 7	2011 GZ	Haarlem
55	J. Havermans	Friese poort 8	2011 GZ	Haarlem
56	J.L. Tigchelaar	Friese poort 8	2011 GZ	Haarlem
57	A. Wurzenrainer	Omvalspoort 3	2011 EK	Haarlem
58	T. Bunt	Omvalspoort 4b rood	2011 EK	Haarlem
59	Rutilio	Omvalspoort 6 rood	2011 EK	Haarlem
60	W. Boeken	Omvalsbuurt 9	2011 EK	Haarlem
61	S. Pitka	Omvalspoort 9	2011 EK	Haarlem
62	H. Dreijer - Cuijpers	Omvalspoort 14	2011 EK	Haarlem
63	U. van Hoef	Ravelingsteeg 2A	2011 EL	Haarlem
64	H. van Mourik	Ravelingsteeg 6	2011 EL	Haarlem
65	L. Galesloot	Ravelingsteeg 7	2011 EL	Haarlem
66	R. van Aalst	Revelingsteeg 8a rood	2011 EL	Haarlem
67	Oushoorn	Ravelingsteeg 13	2011 EL	Haarlem
68	Breuker	Klein Heiligland 5	2011 EB	Haarlem
69	R. van Norde	Klein Heiligland 11	2011 EB	Haarlem
70	L. v/d Berg	Kleing Heiligland 14G	2011 EB	Haarlem
71	E. Schrenk	Klein Heiligland 20	2011 EB	Haarlem
72	R. v/d Neut	Klein Heiligland 43	2011 EC	Haarlem
73	M.I. Metz	Klein Heiligland 47	2011 EC	Haarlem
74	I. Bouterse	Klein Heiligland 60	2011 EH	Haarlem
75	K. v/d Meij	Klein Heiligland 60A	2011 EH	Haarlem
76	G. Helder	Klein Heiligland 61	2011 ED	Haarlem
77	B. Koelemij	Klein Heiligland 63	2011 ED	Haarlem
78	M.M. v/d Vlis	Klein Heiligland 64 B	2011 EJ	Haarlem
79	Schipper	Klein Heiligland 67 rood	2011 ED	Haarlem
80	V/d Knaap	Klein Heiligland 68 zw	2011 EJ	Haarlem
81	J. Arnoldus	Klein Heiligland 71	2011 ED	Haarlem

82	Veldhuis	Klein Heiligland 73	2011 ED	Haarlem
83	Th v/d Geest	Klein Heiligland 77	2011 ED	Haarlem
84	L. Paap	Klein Heiligland 79r	2011 ED	Haarlem
85	A.Q. van Dansik	Klein Heiligland 88	2011 ES	Haarlem
86	M.H. Janbroers	Klein Heiligland 88	2011 ES	Haarlem
87	C. de Vrij	Klein Heiligland	2011 EG	Haarlem
88	G. Vogel	Nieuw Heiligland 2	2011 EM	Haarlem
89	F.C.J. Huisen	Nieuw Heiligland 3, 5, 5A	2011 EM	Haarlem
90	S.M.L. Carman	Nieuw Heiligland 12	2011 EM	Haarlem
91	Halfords	Gedempte oude gracht 81	2011 GN	Haarlem
92	V. Arts	Gedempte Oude Gracht 84	2011 GV	Haarlem
93	M. de Jonge	Gedempte Oude gracht 84	2011 GV	Haarlem
94	Van Duivenboden Interieur	Gedempte oude gracht 88 – 94	2011 GV	Haarlem
95	E. de Rek-Bartels	Gedempte Oude gracht 91A	2011 GN	Haarlem
96	D.K. Mamgoo	Gedempte Oude gracht 100 zw	2011 GW	Haarlem
97	Weisbleek	Gedempte Oude gracht 102	2011 GW	Haarlem
98	Muijs, Kantoor & Kado	Gedempte Oude gracht 108-110	2011 GW	Haarlem
99	E. Kooning	Gedempte Oude gracht 116	2011 GW	Haarlem
100	J. Vaart	De Witstraat 4	2011 DV	Haarlem
101	L.L. Beeby	De Witstraat 16	2011 DV	Haarlem
102	R.D. Lodder	De Witstraat 16	2011 DV	Haarlem
103	P. Visser	De Witstraat 17	2011 DV	Haarlem
104	P. Misset	De Witstraat 17	2011 DV	Haarlem
105	Mevr. Kolkman	De Witstraat 22	2011 DV	Haarlem
106	Tang	De Witstraat 30	2011 DV	Haarlem
107	H.W. Grave	De Witstraat 40	2011 DV	Haarlem
108	R. Klaassen	De Witstraat 54	2011 DV	Haarlem
109	A. Schoonderwoerd	Groendaalsteeg 1	2011 DH	Haarlem
110	D.P. v/d Berg	Groendaalsteeg 5	2011 DH	Haarlem
111	H. Boxem	Groendaalsteeg 6	2011 DH	Haarlem
112	K. van Boxtel	Groendaalsteeg 20	2011 DH	Haarlem
113	K. Hofkes	Lange Hofstraat 9	2011 DK	Haarlem
114	M. Maas	Lange Hofstraat 23	2011 DK	Haarlem
115	M. Hamman	Lange Hofstraat 27	2011 DK	Haarlem
116	J. Klumper	Korte Hofstraat 1	2011 DT	Haarlem
117	J.M. de Jong	Korte Hofstraat 13	2011 DT	Haarlem
118	Oorthuis	Patiëntiestraat 15	2011 DL	Haarlem
119	Pinckaers	Kampervest 1A	2011 EW	Haarlem
120	J. Meudlik	Kampervest 9 zwart	2011 EW	Haarlem
121	M. Thuis	Kampervest 15	2011 EX	Haarlem
122	P.T. Opmeer	Kampervest 19	2011 EX	Haarlem
123	J. van Woerdekom	Kamperstraat	2012 XD	Haarlem
124	Dhr. Jager	Gasthuisvest 7	2011 ET	Haarlem
125	A. Verhoef	Gasthuisvest 3-5	2011 ET	Haarlem
126	Weterings	Gasthuisvest 3-5	2011 ET	Haarlem
127	M. Bekker	Essenstraat 24 I	2011 DX	Haarlem
128	B. v/d Heyden	Essenstraat 24 K	2011 DX	Haarlem
129	Duik	Essenstraat 24 M	2011 DX	Haarlem
130	Visser	Essenstraat 24 N	2011 DX	Haarlem
131	Sloot	Essenstraat 24 O	2011 DX	Haarlem
132	B. Stallinga – Poederbach	Essenstraat 24 R	2011 DX	Haarlem
133	Naam onbekend	De Haasstraat 2	2011 DW	Haarlem

134	R. Valkenier	De Haasstraat 6	2011 DW	Haarlem
135	Goede mannen	De Haasstraat 14	2011 DW	Haarlem
136	De Patriot	Kleine Houtstraat 76 zw	2011 DR	Haarlem
137	Ten Hoedt	Kleine Houtstraat 65 rood		Haarlem
138	H.F. van Koersel	Laan van Berlijn	2034 BL	Haarlem
139	C.L. Bartels	Kleine Houtstraat 100	2031 DR	Haarlem
140	R. Eggiek	Kleine Houtstraat 100/104	2011 DR	Haarlem
141	C.J. Kuipers	Kleine Houtstraat 100 1.2	2011 DR	Haarlem
142	Wesselius namens Verenigde Doopsgezinde Kerk VDGH	Frankestraat V.D.G.H. 24	2011 HV	Haarlem
143	J. Tempelaar namens Verenigde Doopsgezinde Kerk VDGH	Frankestraat 24	2011 HV	Haarlem
144	A. de Groot namens Verenigde Doopsgezinde Kerk VDGH	Frankestraat 24	2011 HV	Haarlem
145	E. Mendola namens Mc. Donalds	Grote Houtsraat 75	2011 SG	Haarlem
146	A.P. Zeelenberg	Turfmarkt 10	2011 CA	Haarlem
147	P. van Rooijen	Zadelmakerslaan 122	2012 CZ	Haarlem
148	De Graaf	Nassaulaan 46	2011 PD	Haarlem
149	Moolenaars	Thomas Morestraat 56	2137 RG	Haarlem
150	J. Nielen	Kleine Houtstraat 100 – 04	2011 DR	Haarlem
151	M. Wubbe	Kleine Houtstraat 166 – 13	2011 DR	Haarlem
152	J. de Rooij	Kleine Houtstraat 108	2011 DR	Haarlem
153	Willems	Kleine Houtstraat 101	2011 DK	Haarlem
154	G. v/d Meer	Groot Heiligland 28 zwart	2011 ER	Haarlem
155	S.A. van Donk	Groot Heiligland 25	2011 EP	Haarlem
156	E. Hopsté	Groot Heiligland 25A	2011 EP	Haarlem
157	Grillis	Kleine Houtstraat 128	2011 DS	Haarlem
158	T. Ebben	Kleine Houtstraat 91A	2011 DJ	Haarlem
159	J.M.E. Egmond	Kleine Houtstraat 73	2011 DJ	Haarlem
160	E.I. Fokkinga	Kleine Houtstraat 116	2011 DJ	Haarlem
161	M. Senneker	Kleine Houtstraat 69	2011 DJ	Haarlem
162	O. Vos	Kleine Houtstraat 119 zw	2011 DL	Haarlem
163	A. van Driest	Kleine Houtstraat 100B	2011 DR	Haarlem
164	M.A.F. v/d Weerd	Kleine Houtstraat 102	2011 DR	Haarlem
165	J. v/d Woude	Kleine Houtstraat 97	2011 DJ	Haarlem
166	Y. van Wensveen	Kleine Houtstraat 100B	2011 DR	Haarlem
167	B.E.J. Schraa	Kleine Houtstraat 102	2011 DR	Haarlem
168	W.A.M. Kroon	Groot Heiligland 20		Haarlem
169	Lacourt	Kleine Houtstraat 114	2011 DS	Haarlem
170	Avances Lingerie	Kleine Houtstraat 79	2011 DJ	Haarlem
171	Caprino	Kleine Houtstraat 71	2011 DJ	Haarlem
172	J.M. Douma-Roodenburg	Groot Heiligland 18	2011 ER	Haarlem
173	L.G. Douma, J.M. Douma-Roodenburg	Groot Heiligland 18	2011 ER	Haarlem
174	L.G. Douma	Groot Heiligland 18	2011 ER	Haarlem
175	H. van Zijverden	Zonnesteeg 11	2011 ER	Haarlem
176	G.S. de Vries namens Wijkraad(gebouw) en Secretariaat	Groendaalsteeg 11	2011 DH	Haarlem
177	Mw. drs. S. Overbeeke	Nieuw Heiligland 15	2011 EM	Haarlem
178	D. Buijen	Nieuw Heiligland 1 rd	2011 EM	Haarlem
179	Kester	Zonnesteeg 1	2011 ER	Haarlem
180	De Ruiter	Zonnesteeg 1	2011 ER	Haarlem
181	H. de Boer	Kleine Houtstraat 82	2011 DR	Haarlem
182	Mw. A.S.J.M. Roozen namens Pré Wonen	Postbus 2008	2002 CA	Haarlem

183	Breuker	Lange Hofstraat 13	2011 DK	Haarlem
184	T.S. Lambess	Cornelissteeg 12	2011 EA	Haarlem
185	H.H.M Witte	Cornelisstraat 14	2011 EA	Haarlem
186	S. Steensma	Zonnesteeg 9	2011 ER	Haarlem
187	M. Drijver	Klein Heiligland 75	2011 ED	Haarlem
188	J.J.P. Olgers	Klein Heiligland 84	2011 EJ	Haarlem
189	M.J.M Breuker, M.E.A. Breuker	Klein Heiligland 5	2011 EB	Haarlem
190	Mw. Mr. H.A.M Lammers, DAS Rechtsbijstand, namens Vereniging van Eigenaren Klein Heiligland 12 – 14	Postbus 23000	1100 DM	Amsterdam
191	M.A. Westendorp, J.K. de Man	Klein Heiligland 14H	2011 EG	Haarlem
192	R.S. Bouwens	Crayensterlaan 12	2012 TK	Haarlem
193	Rechange BV, T.a.v. P.G.J. Hendrikse	Burg. Amersfoordlaan 12	1171 DP	Badhoevedorp
194	Coltinvest B.V. T.a.v. M.W.E. Goenee	Postbus 134	1700 AC	Heerhugowaard
195	Sietzema	Adres onbekend		
196	Obdam	Adres onbekend		

Overzicht resultaten inspraak

	Egelantier(Tuin)	
	Inhoud reactie	Reactie gemeente
	Algemeen	
1 t/m 171, 186, 195, 196	<p>W2, WXI, T2: Bezwaar tegen mogelijke ontwikkelingen/dreigende bebouwing in en om de Egelantiertuin in zijn algemeen voor wat betreft de gronden aangeduid op de plankaart met W2 (wijzigingsbevoegdheid), deze gronden kunnen namelijk wijzigen naar de bestemming ‘Woondoeleinden’ met een goothoogte van 6,0 meter met de mogelijkheid van een dak erop van 4,0 meter, de gronden aangegeven op de plankaart met WXI (aan de achterkant van Kleine Houtstraat 92, 94 en 96) en de opname van de bestemming T2 aan de achterzijde van de Kleine Houtstraat 88; veelal verwoord als zijnde absoluut tegen bebouwing, tegen huizenbouw (voorbij erfgrans Egelantiertuin), tegen wijzigen bestemmingsplan, dansen naar pijpen projectontwikkelaar, fraaie binnenstad wordt geweld aangedaan, geen lelijk appartementencomplex maar knap bestaande panden op of vergelijkbare bewoordingen; een samenvatting van de argumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlies aan dan wel slecht beheer (openbaar) groen/parkachtige uitstraling/uniek stuk (speel)tuin (voor oud en jong), park zou opgeknapt moeten worden; • Te veel bewoning/bewoners op een te klein gebied; intensivering woon- en leefklimaat; • 10,0 meter is te hoog/disproportioneel (W2, WXI); • De bebouwingsmogelijkheden zijn niet nodig voor het creëren van sociale controle, dat doen de omwonenden zelf wel, sinds de tuin ‘s avonds en in de weekenden afgesloten wordt is er geen sprake meer van overlast; T2 kan weer openbaar groen worden nu er geen sprake meer is van overlast; sociale controle is bovendien reeds gewaarborgd door nieuwbouw achter Kleine Houtstraat 92, 94 en 96; • Extra druk op de overvolle ruimte en aanloopstraten bemoeilijkt de bereikbaarheid, hetgeen ook gevaarlijk is voor hulpdiensten; hoe zit het met parkeerplaatsen?; er is geen parkeergelegenheid; • Ernstig verlies voor omwonenden (van de Gorterstraat, Groot Heiligland 25A 	<p>W2: De bedoelde wijzigingsbevoegdheid ligt niet in de achtertuin van de Gorterstraat. Door de beperkte maat van twee bouwlagen en de bestaande, tussenliggende bergingen van de Gorterstraat, de afstand tot Groot Heiligland 25A en de ligging ten opzichte van Klein Heiligland 82 worden nadelige gevolgen (voor omwonenden) niet verwacht; in stedenbouwkundige zin is er geen bezwaar. Wonen in de binnenstad heeft een aantal belemmerende effecten, waaronder het feit dat tuinen veelal grenzen aan andere tuinen dan wel bebouwing, dit geldt tevens voor aspecten als uitzicht, privacy, woongenot, zon- en lichtinval, geluid en bereikbaarheid; in een stedelijk compacte situatie als hier zijn deze belemmerende effecten inherent aan wonen in de binnenstad. Het wijzigingsvlak W2 ligt voorts in een privé-tuin achter Kleine Houtstraat 80 die nu is omgeven door een hoge schutting. Deze wijzigingsbevoegdheid kan bijdragen aan een stedenbouwkundige afronding van de Egelantiertuin met minder “achterkantsituaties” en een heldere afbakening tussen openbare en private ruimte. Hierdoor kan de sociale controle op de openbare delen van de tuin (verder) worden vergroot. Voor eventuele toepassing van een wijzigingsbevoegdheid moet eerst een wijzigingsplan worden opgesteld. Hierover is tevens bestuurlijke besluitvorming en een zienswijzenprocedure noodzakelijk.</p> <p>WXI: Het bouwvlak ligt in een privé-tuin achter Kleine Houtstraat 92, 94 en 96 die nu is omgeven door een hoge schutting. Deze bebouwingsmogelijkheid kan bijdragen aan een stedenbouwkundige afronding van de Egelantiertuin met minder “achterkantsituaties” en een heldere afbakening tussen openbare en private ruimte. Hierdoor kan de sociale controle op de openbare delen van de tuin (verder) worden vergroot. Door de beperkte maat van twee bouwlagen worden nadelige gevolgen (voor omwonenden) niet</p>

	<p>en Klein Heiligland 82) aan uitzicht, privacy, woongenot, zon- en lichtinval en toename geluidsoverlast; W2 wordt bovendien beschouwd door diverse omwonenden als achtertuin.</p>	<p>verwacht.</p> <p>T2: T2 (aan de achterzijde van de Kleine Houtstraat 84, 86 en 88) wordt bestemd als ‘Groenvoorzieningen’, waardoor het bij het openbaar groen getrokken kan worden, hetgeen de parkachtige uitstraling van de Egelantiertuin zal vergroten.</p> <p>Overig: Het parkeren wordt geregeld in de Haarlemse bouwverordening.</p>
1 t/m 149	<p>W2 (standaard bewoordingen): In het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp wil de gemeente een bestemming wijzigen, hetgeen inhoudt dat aan de rand van de Egelantiertuin een bouwbestemming van 10,0 meter hoog kan komen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dit betekend verlies van het noordelijk gedeelte van de Egelantiertuin, wat leidt tot een verkleining van de openbare ruimte; – Bezoning- en privacybeperking voor de omwonenden; – Verlies van groen in de Egelantiertuin door verdwijnen van bomen in de tuin rondom; – Extra bewoning in meerdere appartementen betekent geluidsoverlast; – 10 jaar geleden is een dergelijke aanvraag ook afgewezen; – Het te bebouwen oppervlak van het perceel wordt met het bouwplan uitgebreid en is ruimtelijk fysiek bezwaarlijk, omdat de invloed op de omgeving maximaal is. Een eventuele bebouwing van 10,0 meter hoog is van alle kanten waarneembaar vanuit de Egelantiertuin en voor omwonenden. 	<p>Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, onder ‘algemeen’.</p>

150 t/m 171	(Standaard bewoordingen) Volstrekt tegen het voorontwerp bestemmingsplan en met name tegen de dreigende bebouwing in en rond om de Egelantiertuin.	Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, WXI en T2, onder 'algemeen'.
167	Wat gaat er straks met het gebouw de Egelantier gebeuren?	Zie reactie gemeente met betrekking tot W1 ten aanzien van inspraakreactie 176 (de wijkraad) en 185.
	Specifiek	
185	Bezwaar tegen Wijzigingsbevoegdheid W1: dit gebouw moet een maatschappelijke functie houden, vooral omdat al veel gebouwen met een maatschappelijke functie uit het centrum verdwenen zijn;	W1: <i>Functieverandering</i> De maatschappelijke functie van de Egelantier is in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd. Voor panden met een maatschappelijke bestemming is de bedoelde wijzigingsbevoegdheid opgenomen om enige flexibiliteit te bieden voor de komende planperiode. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de maatschappelijke bestemming gewijzigd worden in "Gemengde doeleinden a (Ga)", "Gemengde doeleinden b (Gb)" of "Woondoeleinden (W)". Hiervoor moet echter eerst een wijzigingsplan worden opgesteld. In dit wijzigingsplan worden de nieuwe contouren (in hoogte en rooilijn) van de nieuwbouw bepaald. Vervolgens is over een wijzigingsplan bestuurlijke besluitvorming en een zienswijzenprocedure noodzakelijk. <i>Hotel</i> De Egelantier is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als maatschappelijke doeleinden met de mogelijkheid voor ondergeschikte, ondersteunende functies (detailhandel, daghoreca). Het is helemaal niet zeker dat de wijzigingsbevoegdheid voor hotel wordt toegepast. Deze wijzigingsbevoegdheid komt voort uit het tekort aan hotels in de binnenstad en biedt enige flexibiliteit indien voor de Egelantier een nieuwe invulling gezocht zou moeten worden. In geval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal eerst een gedetailleerd wijzigingsplan moeten worden opgesteld. Over het wijzigingsplan vindt vervolgens politieke besluitvorming en een zienswijzenprocedure plaats
173	Voor wat betreft stuk gemerkt W2 als omgeven door 'Wijzigingsbevoegdheidsgrens', gelegen tussen openbaar groen voormalige EG tuin en pand Kleine Houtstraat 82, bezwaar tegen	Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, onder 'algemeen'.

	eventuele bebouwing tot op erfgrrens met eventuele te grote hoogte.	
174	Voor wat betreft stukje tuin tussen openbaar groen (voormalige EG tuin) en de panden Kleine Houtstraat 84 t/m 88: gemerkt T2 in het voorontwerp bestemmingsplan, dit stukje is een integraal gedeelte van het openbaar groen (voormalige EG tuin), bezwaar tegen voorgenomen bestemmingswijziging.	Zie reactie gemeente met betrekking tot T2, onder 'algemeen'.
175	Bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Het betreft de wijzigingsbevoegdheid van het gedeelte van een particuliere tuin gelegen aan de Egelantiertuin op de kaart vallend onder W2. Het bestaande groen, particulier groen of wel gemeente groen mag niet teniet gedaan worden. Elke vorm van bebouwing in of rond de Egelantiertuin wordt afgewezen voor de volle 100%. Naast verlies van privacy en woongenot, komt er teveel bewoning op een te klein oppervlak in dit gedeelte van de binnenstad.	Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, onder 'algemeen'.
176	Mw. G.S. de Vries (voorzitter) namens de wijkraad Heiliglanden-De Kamp; voor wat betreft de opname van de bestemming T2 aan de achterzijde van de Kleine Houtstraat 88, dit is onaanvaardbaar vanwege onttrekking aan het openbaar groen; zou bij de Egelantiertuin getrokken worden indien er geen sprake meer was van overlast; de tuin is inmiddels rustig gebied geworden doordat de hekken 's nachts gesloten zijn en de sociale controle is inmiddels zodanig dat er geen noodzaak meer is voor de schutting; voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden aangeduid op de plankaart met W1 (wijzigingsbevoegdheid), er wordt een behoorlijke hap uit het openbaar groen genomen, hetgeen samen met de ruimte die geboden wordt voor woningen in W2 van de Egelantiertuin een armzalig plantsoen maakt; in plaats van het park extra te verfraaien wordt het binnenstadsgroen hierdoor slecht beheerd; de bouw van woningen in W2 met een goothoogte van 6 meter en daarbovenop nog een dakconstructie van 4 meter hoog gaat ook ten koste van de parkachtige uitstraling van de tuin, bovendien zouden de woningen tegen de erfgrrens komen, wat tot gevolg heeft dat de mensen de ruimte voor hun huis als hun voortuin zullen gaan zien en ook als zodanig zullen gaan gebruiken; voor wat betreft Kleine Houtstraat 92, 94 en 96, het hele gebied is W geworden, dus geschikt voor woningbouw; dat er in de achtertuinten van dit gebied meer ruimte wordt gemaakt voor het bouwplan is acceptabel, maar bebouwing van de hele	<p>W1: Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de maatschappelijke bestemming gewijzigd worden in "Gemengde doeleinden a (Ga)", "Gemengde doeleinden b (Gb)" of "Woondoeleinden (W)". Hiervoor moet echter eerst een wijzigingsplan worden opgesteld. In dit wijzigingsplan worden de nieuwe contouren (in hoogte en rooilijn) van de nieuwbouw bepaald. Vervolgens is over een wijzigingsplan bestuurlijke besluitvorming en een zienswijzenprocedure noodzakelijk. Over eventuele afbraak van nieuwbouw aan de achterzijde of vervanging door lagere bebouwing is vooralsnog geen sprake. In de wijzigingsbevoegdheid W1 onder de bestemming "Groenvoorzieningen" is reeds opgenomen dat bij toepassing van deze bevoegdheid de totale oppervlakte openbare groenvoorzieningen in de Egelantiertuin niet afneemt. Hiermee is reeds gegarandeerd dat een andere invulling niet ten koste gaat van het openbaar groen van de Egelantiertuin. Voor de duidelijkheid is deze bepaling ook opgenomen onder de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (M)"</p> <p>W2: Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, onder 'algemeen'.</p>

	<p>percelen niet; er moet in ieder geval niet tot aan de erfgrans gebouwd kunnen worden omdat anders het aanliggende, openbaar groen te veel bij deze panden betrokken wordt; in der tijd is er bij de verkoop van de panden niets voor niets erop aangedrongen dat deze los verkocht zouden worden om te voorkomen dat er een projectontwikkelaar op af zou komen die er vervolgens een groot complex neer zou zetten; kortom, wij zijn sterk tegen bovengenoemde veranderingen in het bestemmingsplan en het moge duidelijk zijn dat het voorstel voor de nieuwe situatie onaanvaardbaar is.</p>	<p>T2: Zie reactie gemeente met betrekking tot T2, onder 'algemeen'.</p> <p>WXI: Zie reactie gemeente met betrekking tot WXI, onder 'algemeen'.</p>
177	<p>Bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan betreffende de bouwbestemming ten noorden van de Egelantiertuin. Een bebouwing van 10,0 meter hoog past niet in de vriendelijke, parkachtige omgeving voor de buurt zoals deze bedoeld is. Het verlies van bomen en groen is niet wenselijk; veel buurtbewoners hebben geen eigen tuin of groen en genieten van het openbaar groen in de binnenstad; groen is eveneens noodzakelijk voor het filteren van de stoffige, vieze stadslucht. Bomen moeten bewaart blijven, in het uiterste geval herplaatst worden in de Egelantiertuin.</p>	<p>Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, onder 'algemeen'.</p>
178	<p>Onaanvaardbaar plan vanwege grove aantasting van/voor de Egelantiertuin indien daar gebouwd wordt.</p>	<p>Zie reactie gemeente met betrekking tot W2 en WXI, onder 'algemeen'.</p>
179, 180	<p>Tegen de bouw van woningen op het perceel grenzend aan de Egelantiertuin bij de Zonnesteeg. Reden: ernstige verstoring van de zichtlijn vanaf het perceel Zonnesteeg 1, in plaats van groene bomen en natuur kijk ik straks uit op een gebouw. Het is voor altijd zonde dat er wederom een stuk groen voor altijd verdwijnt. Door het bebouwen van deze tuin wordt de druk op het openbaar groen weer vergroot en Haarlem raakt versteend. Het perceel heeft absoluut geen ontsluiting, er is geen goede bereikbaarheid hetgeen zeer gevaarlijk is voor hulpdiensten en bij calamiteiten, de Zonnesteeg is geen straat. Mijn leefomgeving wordt zeer ernstig verstoord.</p>	<p>Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, onder 'algemeen'. Het klopt overigens dat er een verstoring van de zichtlijn optreedt, deze is in stedenbouwkundige zin echter aanvaardbaar.</p>
181	<p>Voor wat betreft W2 (wijzigingsbevoegdheid) verliest Kleine Houtstraat 82 zijn vrije ligging, het vrije uitzicht, privacy, licht- en zoninval; er treed intensivering van het woon- en leefklimaat op en toenemende geluidshinder; bovendien is er strijd met het gelijkheidsbeginsel aangezien de bewoners van Kleine Houtstraat 80 financieel bevoordeeld worden ten opzichte van andere bewoners die er op achteruit zullen gaan; indien de plannen niet</p>	<p>Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, WXI, T2 onder 'algemeen'. Gelijkheidsbeginsel speelt hier geen rol, een bestemmingsplan is toelatingsplanologie.</p>

	ingetrokken worden, wordt er planschade ingediend.	
182	<p>Pré Wonen is eigenaar van de woningen aan de Gortestraat 10 t/m 22 grenzend aan de gronden aangeduid op de plankaart als W2 (wijzigingsbevoegdheid);</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezwaar tegen deze bebouwingmogelijkheid aangezien het leidt tot een groot verlies van privacy voor zijn huurders; de achtertuinen van de huurwoningen met een hofjesachtige uitstraling verliezen hun groene uitstraling doordat het doorzicht naar de groene omgeving verloren gaat; de weinige zon zal volledig worden weggenomen met alle verlies aan woongenot. • Het is wenselijk de Egelantiertuin te beschermen; dit geldt niet alleen voor de wijzigingsbevoegdheid W2 maar ook voor de wijziging van de bestemming 'Erf' in 'Wonen' aangeduid op de plankaart met XI • Een deel van de tuin met de bestemming openbaar groen is herbestemd voor tuin; dit deel van de tuin kan weer openbaar worden gemaakt nu er geen sprake meer is van overlast. • De afwezigheid van overlast maakt dat het argument van sociale controle voor het wijzigen van de bestemmingen achterhaald is. 	Zie reactie gemeente met betrekking tot W2, WXI, T2, onder 'algemeen'.
186	<p>Opmerkingen ten aanzien van W2 (wijzigingsbevoegdheid), WXI en de opname van de bestemming T2 aan de achterzijde van de Kleine Houtstraat 88; hoogte en kleur staan niet goed op de plankaart, wat?, Hoe hoog gaat het worden? Geen maximale hoogte vermeldt (W2); T2 moet publieke groenvoorziening blijven, is nu definitief geprivatiseerd (afgesnoept); WXI moet minder massaal, bespaart bomen. Beoogde uitvoering is visueel uitermate onaantrekkelijk en past niet in de omgeving.</p> <p>De W van Kleine Houtstraat 82 is groter gemaakt.</p> <p>De hoogte en kleur van Groot Heiligland 27 staat niet goed op de plankaart;</p>	<p>T2: Zie reactie gemeente met betrekking tot T2, onder 'algemeen'</p> <p>W2: Zie artikel 7 lid 5 sub c en artikel 6 lid 3 sub h onder 1 van de voorschriften: een goothoogte van 6,0 meter met een kap waarvan de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt.</p> <p>WXI: Zie reactie gemeente met betrekking tot WXI, onder 'algemeen'.</p> <p>Voor het overige kloppen de afmetingen en kleuren; hoogte Groot Heiligland 27 is aangepast.</p>

	Van Duivenboden/overige	
189	<p><u>Van Duivenboden</u> Op de gronden rust de aanduiding ondergronds parkeren; opmerkingen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor wat betreft de toegang tot de ondergrondse parkeergarage: de inrit tot deze garage is onvoldoende geregeld, volgens het commentaar van de gemeente (bijlage 13, pag. 64) is dit momenteel een ‘laat- en lostoegang met dubbele deur), deze toegang is 2.30 meter breed en dus te smal voor welke auto dan ook, waarschijnlijker is het dat de er naast gelegen ‘poort’ die momenteel gebruik is als etalage als toegang in aanmerking komt, deze toegang is bestempeld als beschermd stadgezicht en behoort tot dit rijksmonument, de toegang zal niet breder gemaakt kunnen worden dan 3,0 meter en de straatbreedte te plaatsen is met het trottoir voor de poort meegerekend 5,0 meter; er worden onacceptabele consequenties voor de straatindeling voorzien omdat auto’s haaks op de straat in de autolift moeten draaien hetgeen leidt tot eindeloos gemanoeuvreren voor Klein Heiligland 5 (hinderlijk en ongezond) en noodzakelijk misbruik van het trottoir aan de kant van Klein Heiligland 5 (kan tot gevaarlijke situaties leiden); • De grote gevolgen voor het grondwatersysteem; het wankel evenwicht in de binnenstad mag niet verstoord worden; onze kelder is tot op heden droog, maar de bouw van de garage kan tot wateroverlast zorgen in de kelder en optrekkend vocht in de buitenmuren van het pand Klein Heiligland 5 waarvoor de verantwoordelijke(n) aansprakelijk gesteld zullen worden, hierin wordt ook de bezorgdheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland gedeeld (bijlage 9). • Voor wat betreft de verhoging van het dak: aan de maquette van het ‘nieuwe’ Van Duivenboden was te zien dat het dak van de panden Klein Heiligland 8 en 10 zal worden verhoogd ten behoeve van de te bouwen appartementen, hetgeen niet expliciet in het bestemmingsplan is aangegeven; de mogelijke verhoging van het dak is een 	<ul style="list-style-type: none"> • Het uitgangspunt voor wat betreft het ondergronds parkeren is om voor elke woning een parkeerplaats te maken. Voor de toegankelijkheid van de garage wordt voortsnog gedacht aan een “autolift” die auto’s van de begane grond naar de parkeerkelder transporteert. Deze autolift zou toegankelijk moeten worden via de bestaande opening in de gevel. Momenteel is dit een laad- en los toegang met dubbele deur. Het is de bedoeling dat deze oplossing geen ingrijpende gevolgen heeft voor de straatindeling. Ontsluiting via de bestaande, naastgelegen parkeerkelder is bouwtechnisch zeer bewerkelijk • De gevolgen voor het grondwater wordt niet in het kader van het bestemmingsplan geregeld, wel in het kader van het bouwplan. • Het pand wordt aan de Klein Heiligland zijde niet verhoogd; goothoogte is gelijk aan goothoogte Klein Heiligland 5 • De afstand blijft gelijk.

	<p>ernstige inbreuk op de bezonningssituatie van het pand Klein Heiligland 5 te meer daar de afstand tussen de gevel van dit pand en die van Van Duivenboden slechts minder dan 6,0 meter bedraagt en dit pand voor wat betreft de lichtinval aangewezen is op de voorzijde;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zijn er mee vertrouwd geraakt dat er af en toe klanten van Van Duivenboden voor het raam staan te kijken naar ons eten op de eerste etage, wonen op 6,0 meter afstand is een zwaarwegende inbreuk op de privacy. 	
--	---	--

190	<p>Mw. mr. H.A.M. Lamers (DAS rechtsbijstand) namens haar cliënte de Vereniging van Eigenaren Klein Heiligland 12 – 14; Bezwaar tegen bebouwing binnentuin, waarbij wordt voorzien in een maximale bebouwingshoogte van dat terrein van 15 meter, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening aangezien de direct omliggende bebouwing, waaronder die van cliënte, gemaximeerd is op een goothoogte van 8 meter; deze hoogte van 15 meter geeft in een dicht bebouwde binnenstedelijke situatie als de onderhavige/voor een groot aantal appartementeigenaren (in de Vereniging zijn een groot aantal appartementen noord-zuid georiënteerd met een rechtstreeks uitzicht op het binnenterrein) problemen/ernstige vermindering kwaliteit wonen door verlies aan uitzicht, privacy, verlies van zon- en lichtinval en geluidsoverlast; om deze problemen te vermijden is het beter de bebouwingshoogte, althans de goothoogte van het binnenterrein te maximeren op dezelfde hoogte als de omliggende bebouwing; artikel 11 lid 3 onder e van de voorschriften en de toelichting geven geen duidelijkheid over de toegelaten bouwhoogte van de binnentuin, de maximale bebouwingshoogte is kennelijk ‘van toepassing op een plat dak’, maar onduidelijk is of op dat platte dak nog kan worden voorzien in een dakconstructie; uit oogpunt van rechtszekerheid verdient het aanbeveling het begrip maximale bebouwingshoogte nader te definiëren en in ieder geval die maximale bebouwingshoogte en nokhoogte voor het binnenterrein gelijk te trekken met de bouw mogelijkheden in het omringende blok; voor een groot gedeelte van de vereniging zal aanmerkelijk planschade ontstaan door de wijziging van de bestemming ‘Tuin’ voor het binnenterrein, ter zake waarvan de gemeente te zijner tijd zal worden benaderd; verzoekt dan ook dringend het voorliggende plan niet ongewijzigd vast te stellen, doch voor het binnenterrein een maximale bebouwings/goothoogte vast te stellen gelijk aan de hoogte bepalingen van de direct omliggende bebouwing.</p>	<p>Al enige tijd is van Duivenboden in overleg met de gemeente over een project in het kader van “wonen boven winkels”. Het nieuwe bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp stelt de stedenbouwkundige kaders waaraan het in ontwikkeling zijnde bouwplan van Van Duivenboden zal moeten voldoen. Het gaat om het herinrichten van de bestaande winkel en het voor bewoning geschikt maken van de bovenliggende verdiepingen. Deze verdiepingen worden nu grotendeels niet voor bewoning gebruikt. In het kader van “wonen boven winkels” zullen hier appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast maakt het bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk op het binnenterrein, gelegen rond een patio. Dit binnenterrein is in de huidige situatie reeds volledig bebouwd. De panden aansluitend aan het pand Klein Heiligland 12-14 hebben een goothoogte van 8 meter gekregen. Het is juist dat er bij de afwijkende kapvorm bij het bouwvoornemen van Van Duivenboden sprake is van goothoogten van resp. 8 en 11 meter en een maximale nok cq. bouwhoogte van 15 meter. Het pand van bezwaarmakers heeft een goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. In een historische stad is een daklandschap waarbij hoogteverschillen van 3 meter tussen burens bestaat heel normaal. Bij het ontwerp van Klein Heiligland 12/14 heeft de architect Max van Aerschot weloverwogen het gebouw deels haaks op de straat gesitueerd. Enerzijds om hiermee recht te doen aan de voormalige stegenstructuur maar ook om op die wijze een bezonning op de zuidzijde van de gevel te verkrijgen. Alle balkons en uitzichtpartijen zijn dan ook daarop gericht. Aan de noordzijde is de situatie anders. Hier zijn de galerijen, de ontsluiting van de appartementen gemaakt. Misschien is er wel enige sprake van verlies aan uitzicht, maar dat is dan alleen uitzicht vanaf de ontsluitingsgalerij en niet vanuit de appartementen zelf. Met betrekking tot het verlies aan zoninval wordt gesteld dat ook in de huidige situatie nooit sprake kan zijn geweest van zoninval op het noorden. Het bedoelde binnenterrein is overigens in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als “Gemengde doeleinden (Gb)” met een maximale bebouwingshoogte van 1,5 meter</p>
-----	--	---

		<p>boven maaiveld. Dit is noodzakelijk omdat onder het binnenterrein (in de kelder) gewinkeld gaat worden. Het is wel de bedoeling dit binnenterrein groen in te richten.</p>
191	<ul style="list-style-type: none"> Ondervindt als bewoner van Klein Heiligland 14H op de derde verdieping de directe gevolgen van het voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het pand, of de verzameling van panden, van Van Duivenboden interieur; onvoldoende waarborg dat het huidige uitzicht vanuit Klein Heiligland 14H richting de Grote Markt onaangetaast blijft; bovendien is met de toestemming van horeca, ook als het slechts ondersteunende horeca betreft, de rustige omgeving naast het appartementencomplex aangetast, hetgeen tot een waardedaling van de appartementen zal leiden; ondersteunend horeca brengt tevens drukte en geluidsoverlast met zich mee; de mogelijkheid om het pand Van Duivenboden geheel of gedeeltelijk te slopen en te bebouwen veroorzaakt een enorme overlast dan wel schade aan de appartementen; Klein Heiligland 14H wordt praktisch onbereikbaar (het is een nauwe straat met een doorgang van slechts 1 auto breed naast een geparkeerde auto met bovendien eenrichtingsverkeer) in geval van bouwwerkzaamheden; de bebouwingmogelijkheden (de komst van 22 appartementen met 22 extra huishoudens en tenminste 22 extra bewoners en hun gasten) brengen geluidsoverlast met zich mee, gevolgen voor de lichtinval en een extra vraag naar parkeerplaatsen terwijl Klein Heiligland reeds niet toereikend is wat betreft parkeergelegenheid (soms moet de auto op minstens 15 minuten loopafstand geparkeerd worden); de 22 extra appartementen zijn totaal niet nodig, de enige die daar belang bij heeft is de eigenaar van Van Duivenboden en zijn projectontwikkelaar aangezien er immers genoeg appartementen worden gebouwd in de stad, ook in het centrum, hetgeen bewezen wordt door het feit dat er tenminste 6 woningen, waarvan minstens 3 appartementen alleen al te koop staan op het Heiligland; 	<ul style="list-style-type: none"> Alleen het pand Gedempte Oude Gracht 90-92 wordt bestemd voor horeca-activiteiten. Wonen in de binnenstad heeft overigens een aantal belemmerende effecten, waaronder aspecten als uitzicht, privacy, woongenot, zon- en lichtinval, geluid en bereikbaarheid; in een stedelijk compacte situatie als hier zijn deze belemmerende effecten inherent aan wonen in de binnenstad en in die zin stedenbouwkundig geen bezwaar. Bij eventuele concrete plannen in de toekomst kan een hotel mogelijk gemaakt worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet een wijzigingsplan worden opgesteld waarbij onder andere getoetst wordt aan verkeersaspecten. Een nieuwe invulling van deze locatie kan een ontsluiting van de woningen achter de Grote Houtstraat juist stimuleren. Hiertoe is ook een aanduiding opgenomen op de plankaart. Opgemerkt wordt dat in de binnenstad hotels niet altijd grootschalig of volledig autobereikbaar hoeven te zijn.

	<ul style="list-style-type: none"> • voor wat betreft W3, de vestiging van een hotel leidt tot een ernstige toename van het verkeer (gasten moeten het hotel kunnen bereiken en leveranciers moeten met hun vervoer door het Klein Heiligland) met de daarbij behorende problemen (gezien het eenrichtingsverkeer en de breedte van de straat van 1 auto die langs de geparkeerde auto's kan rijden) als opstoppingen, verkeersoverlast en verzakkingen; in een smalle straat die niet geschikt is voor grote verkeersstromen of zwaar verkeer; een low-budget hotel brengt luidruchtigheid, drankmisbruik, vervuiling en andere misdragingen, mogelijk zelfs meer criminaliteit met zich mee; een hotel leidt verder tot waardedaling van de buurt en de woningen in de buurt waaronder Klein Heiligland 14H; uit het bovenstaande volgt: verzet tegen het voorontwerp bestemmingsplan en tegen goedkeuring daarvan. 	
189	<p><u>Klein Heiligland 5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de plankaart is het achterhuis aangemerkt als 'Erf 50%'. Oude bouwtekeningen uit het gemeente archief tonen het huis (voor en achterhuis) als één gebouw zoals het nu in gebruik is. Het verzoek is om het gehele huis als gebouw aan te merken en niet slechts een deel ervan, dan wel 'Erf 100%' op te nemen. • In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand de bestemming B, in het voorontwerp Ga. Het verzoek is of het pand dezelfde functies kan behouden, hetgeen vertaald moet worden naar Gb, tevens om de mogelijkheid van detailhandel te behouden. • Het verzoek is om als grafisch vormgever vermeld te worden op de lijst genoemd in bijlage 5 aangezien er vanaf 1973 een studio Grafische Vormgeving is gevestigd. 	<ul style="list-style-type: none"> • Erf 100% wordt opgenomen. • Uitgangspunt bij de bestemming van de panden in Klein Heiligland was de bestemming "Gemengde doeleinden A (Ga)". Bij het toewijzen van de bestemmingen is daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten: <i>Straatniveau</i> <ul style="list-style-type: none"> - Functie van de straat - Situering van het pand <i>Pand niveau</i> <ul style="list-style-type: none"> - Uitstraling van de plint - Afzonderlijke entrees/eigen opgang - Aanwezigheid bestaande laad/garagedeur - Plinthoogte - Vloeroppervlak/gevellengte van de plint ten behoeve van werkfunctie. - Vloeroppervlak/volume van de verdiepingen ten behoeve van wonen. Deze aspecten hebben voor verschillende individuele panden geresulteerd in een bestemming "Woondoeleinden (W)" of "Gemengde doeleinden (Gb)".

		<p>De beoordeling van deze aspecten heeft voor dit pand geresulteerd in een bestemming Ga.</p> <ul style="list-style-type: none">• Verzoek kan niet in kader bestemmingsplan meegenomen worden.
--	--	---

192	<p><u>Kampervest 31</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Terreintjes aan weerszijde van het huis hebben de bestemming ‘Tuin’; verzoek om bij de uitwerking van het bestemmingsplan het voornemen van mij om de beide terreintjes te bebouwen dan wel een andere bestemming te geven mee te nemen, waarvoor ik zo spoedig mogelijk een schetsontwerp inhoudende twee woonlagen boven parkeren zal indienen; terreinen kunnen niet als tuin gebruikt worden in verband met te veel verkeer; sinds 1966 is er bovendien van tuin geen sprake meer, ik parkeer sinds de aankoop van het perceel auto’s op de terreintjes aan weerszijden van het huis; onduidelijk is verder of het een Tuin 1 of Tuin 2 type betreft; Gemeentes kunnen om vrijstelling verzoeken om de werking van de bestemmingsplan met nog eens tien extra jaren te verlengen, tot een maximum van totaal twintig jaar na inwerkingtreding van het oorspronkelijke bestemmingsplan. De jurisprudentie wijst uit dat alleen wanneer het algemeen belang geschaad dreigt te worden door een gebruik dat niet in overeenstemming is met het verouderde feitelijk onwettige bestemmingsplan, de gemeente als hoeder van dat algemeen belang mag optreden. Indien u, zoals mondeling gecommuniceerd, gaat ‘handhaven’, op de bestemming ‘Tuin’, dan zal de gemeente moeten aantonen dat, zeker nu de beide terreintjes al veertig jaar zonder problemen als parkeerterrein worden gebruikt, waarvan het gebruik zelfs door het afgeven van een inritvergunning door de gemeente feitelijk is erkend, het parkeren nu plotseling in strijd zou zijn met het algemeen belang. • Betreffende de door mijn voorgenomen bouwhoogte (2 lagen boven parkeren) merk ik op dat mijn ‘kansen’ op honorering daarvan aanmerkelijk worden verkleind door het voornemen van (architect M. van Aerschot) daar (hoek de Witstraat/Kampervest) in vier bouwlagen appartementen te ontwikkelen. Ook dit voornemen, zo begrijp ik, zal als zienswijzen bij de uitwerking van het bestemmingsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Op de terreintjes rust net als in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Tuin’. Het parkeren van motorvoertuigen is strijdig met deze bestemming. De terreintjes hebben in het ontwerp bestemmingsplan type T2; Het al dan niet verlenen dan wel intrekken van een inritvergunning geschiedt niet in kader bestemmingsplantraject maar op basis APV door de afdeling Verkeer en Vervoer van de gemeente Haarlem. • Zie reactie gemeente bij Kampervest 23. • Zie reactie gemeente bij het eerste punt.
-----	---	--

	<p>worden meegewogen. Bij voorbaat ben ik genoodzaakt tegen de door Van Aerschots cs voorgestelde bouwhoogte bezwaar te maken. Vanuit reden van zorgvuldigheid heb ik Van Aerschot benadert om een ruimtelijke onderbebouwing te leveren voor een opzet waarbij Van Aerschot voornoemde terreintjes zou 'meenemen', echter om reden dat dit de kansen van 'zijn opdrachtgever' zou schaden heeft Van Aerschot gemeend hiervan af te zien. Ik respecteer dat. Maar het kan niet zijn dat de gemeente mijn wens tot bouwen straks ongegrond verklaart terwijl een ander hierdoor (bijvoorbeeld bij beoordeling op welstandsaspecten) mogelijkheden creëert om aanzienlijk hoger te bouwen dan te doen gebruikelijk, en hoger dan ruimtelijk wenselijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een zorgvuldig, uitgebalanceerd bouwplan kan evenwel de Kampervest in mijn visie alleen maar ten goede komen. De situatie nu, waarbij mijn pand Kampervest 31 wordt geflankeerd door twee volstrekt onbeduidende zijgevels is vanuit overwegingen van beschermd stadsgezicht beslist niet ideaal (een rommeltje). Van gebruik als tuin kan geen sprake zijn, er rijdt teveel verkeer (vrachtverkeer, bussen) langs, enkel met een meters hoge dichte muur (als daar al een vergunning voor wordt gegeven) zou het gebruik van een tuin gerechtvaardigd kunnen worden, maar uit ervaring weet ik dat er vervolgens van alles over de muur gekieperd wordt. Het is nu eenmaal zo dat het pand, met aan weerskanten een erfje, in een ander, ongemotoriseerde tijd gebouwd is. Mijn uitdaging is om het in te passen in de sterk veranderde omgeving. Vandaar dat ik de gemeente nogmaals dringend verzoek om in de uitwerking van het bestemmingsplan hiermee rekening te houden. 	
--	--	--

	<p><u>Kampervest 23</u> Bezwaar tegen bouwhoogte Kampervest 23</p>	<p>De locatie Kampervest 23 is al enige tijd niet meer in gebruik als autoverhuurbedrijf. Een projectontwikkelaar heeft het perceel gekocht en wil hier appartementen met ondergronds parkeren bouwen. Deze functieverandering is planologisch akkoord. Momenteel wordt een plan opgesteld door een architect.</p> <p>Voor panden die op de waarderingkaart zijn aangeduid als nieuwbouw of orde 3 is op de plankaart een minimale en maximale goothoogte aangeduid. Dit biedt enige flexibiliteit. Bij de bepaling van de minimale en maximale goothoogte is onder meer rekening gehouden met de breedte van de straat en de hoogte van de bestaande bebouwing. Als gevolg hiervan is de maximale goothoogte in de De Witstraat ook lager dan in de Kampervest. De breedte van de Kampervest/ Gasthuisvest staat solitaire gebouwen met een wat forsere goothoogte toe. Bijvoorbeeld de bestaande bebouwing van de Egelantier en Gasthuisvest nummer 11. Een mate van volume voor Kampervest 23 is stedenbouwkundig wenselijk en een goothoogte van maximaal 10,0 meter is aanvaardbaar.</p> <p>De nieuwe bebouwing komt op de plaats van de bestaande bebouwing. Aan de achterzijde wordt de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing hersteld door middel van een tuinbestemming. Dit betreft het dak van de half verdiepte parkeerkelder. Hierdoor neemt het bouwvolume direct aan de Rozemarijnsteeg, waar nu nog een parkeerdek aanwezig is, af.</p> <p>Bouwstijl wordt niet bepaald in een bestemmingsplan. Op dit aspect worden alle bouwplannen beoordeeld door de onafhankelijke commissie voor Welstand en Monumentenzorg.</p>
195	<p><u>Klein Heiligland 16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezwaar tegen bestemming ‘Tuin’ op plaats bebouwing binnenplaats ten behoeve van personeel achter Klein Heiligland 16; art. 7 lid 2 sub c van de voorschriften meldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel strijdig is met deze bestemming terwijl de huidige bebouwing er al staat sinds de vorige gebruiker Albert Heijn en wellicht al langer; • Verzoek om verbreding van de 	<ul style="list-style-type: none"> • Is aangepast. • Het stimuleren van wonen boven winkels is onderdeel van het gemeentelijke beleid. Binnen de bestemming “Centrumdoeleinden” wordt het wonen boven de begane grond dan ook expliciet mogelijk gemaakt. Om het gebruik als sportschool niet strijdig te maken met het bestemmingsplan is dit specifiek geregeld.

	<p>bestemming 'Centrumvoorzieningen met sportschool' naar bedrijfsruimte op de eerste etage en opslag met wonen op de tweede etage in verband met het meest doelmatige gebruik van de ruimte en om eventuele leegstand in de toekomst te voorkomen.</p>	
172	<p><u>Groot Heiligland 18</u> Bezwaar tegen wijziging bestemming 'Gemengde Doeleinden' in 'Woondoeleinden' voor het pand Groot Heiligland 18; verzoek om huidige bestemming te handhaven.</p>	<p>Uitgangspunt bij de bestemming van de panden in Klein Heiligland was de bestemming "Gemengde doeleinden A (Ga)". Bij het toewijzen van de bestemmingen is daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten:</p> <p><i>Straatniveau</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Functie van de straat - Situering van het pand <p><i>Pand niveau</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitstraling van de plint - Afzonderlijke entrees/eigen opgang - Aanwezigheid bestaande laad/garagedeur - Plinthoogte - Vloeroppervlak/gevellengte van de plint ten behoeve van werkfunctie. - Vloeroppervlak/volume van de verdiepingen ten behoeve van wonen. <p>Deze aspecten hebben voor verschillende individuele panden geresulteerd in een bestemming "Woondoeleinden (W)" of "Gemengde doeleinden (Gb)".</p> <p>De beoordeling van deze aspecten heeft voor dit pand geresulteerd in een bestemming W.</p>
193	<p><u>Gedempte Oude Gracht 148</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Naar inzage van het voorontwerp is gebleken dat voor het pand Gedempte Oude Gracht 148 alleen woonbestemming geldt voor het deel van de bebouwing dat grenst aan de Gedempte Oude Gracht, van oudsher wordt in het achterhuis gewoond, verzoek de woonfunctie uit te breiden met het achterhuis; • Verzoek de mogelijkheid van horeca van toepassing te maken op Gedempte Oude Gracht 148 zwart. 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfbebouwing krijgt een aanduiding te handhaven bebouwing. • Ten behoeve van een evenwichtige functiemenging en ter beperking van overlast hebben een select aantal panden in Heiliglanden en De kamp de aanduiding Horeca. Het verzoek kan dan ook niet ingewilligd worden.

184, 185	<ul style="list-style-type: none"> • Bezwaar tegen Wijzigingsbevoegdheid W3 vanwege opoffering groen, aantrekkende werking verkeer en (parkeer)overlast. • Desnoods een hotel aan de Kampervest. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het pand Klein Heiligland 84 is bestemd als “Gemengde doeleinden a (Ga)” waarbij de begane grondfuncties ook op de andere verdiepingen zijn toegestaan. Van een nadruk op wonen is niet direct sprake. Er is in de binnenstad van Haarlem een tekort aan hotels. Daarom is in het bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp op twee locaties (de Egelantier en Klein Heiligland 84) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een hotel. Dit biedt enige flexibiliteit die van belang is in verband met een mogelijke nieuwe invulling van deze locaties in de komende bestemmingsplanperiode. Bij eventuele concrete plannen in de toekomst kan een hotel mogelijk gemaakt worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor moet een wijzigingsplan worden opgesteld waarbij onder andere getoetst wordt aan verkeersaspecten. Een nieuwe invulling van deze locatie kan een ontsluiting van de woningen achter de Grote Houtstraat juist stimuleren. Hiertoe is ook een aanduiding opgenomen op de plankaart. Opgemerkt wordt dat in de binnenstad hotels niet altijd grootschalig of volledig autobereikbaar hoeven te zijn. • Hiervan is kennis genomen.
187	<p><u>Diverse opmerkingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De erfgrenzen van Klein Heiligland 75 (en buurpanden) liggen in het verlengde van de zijmuren dat wil zeggen de breedte van het erf is gelijk aan de breedte van het huis; • Artikel 5, 5.2 van de voorschriften gaat over de Vijfhoek in plaats van over Heiliglanden – De Kamp; • Artikel 10, 2c – 2 is gelijk aan 4; • Veel woningen op de begane grond worden wel gebruikt voor parkeren van motorvoertuigen waardoor hinder optreedt voor belendende woonactiviteiten zoals geluidshinder, benzinstank, uitlaatgassen en roet; er 	<ul style="list-style-type: none"> • Is aangepast. • Is aangepast. • Is aangepast. • Zie artikel 6 lid 4 sub c van de voorschriften: burgemeester en wethouders toetsen bij de vrijstelling onder meer of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. • Is aangepast.

	<p>zouden nadere eisen gesteld moeten worden bij eventuele vrijstellingen die deze overlast en hinder zoveel mogelijk beperken voor aangrenzende woningen waarbij valt te denken aan isolatie en ventilatie eisen van inpandige garages en waarvoor advies valt in te winnen bij de GGD, afdeling Milieu;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor wat betreft bijlage 4 ‘Milieuonderzoek’: de tekst bij figuur 1 op blz 42 gaat over deelgebied ‘1’. 	
183	<ul style="list-style-type: none"> • Voor wat betreft ‘Plan Bouwens/Kampervest 31’: mooi, open en beter gebruik van de achterkant; • Voor wat betreft ‘Van Duivenboden’: mooi ontwerp; • Voor wat betreft ‘Kleine Houtstraat’: goed dat de gevels in takt blijven, het plan voor de tuinzijde, de tweedeling is een verbetering; • Voor wat betreft de Wijzigingsbevoegdheid W1: een hotel is geen goed idee, liever woningen ter verbetering van de functie ‘Tuin’, die nu nauwelijks gebruikt wordt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hiervan is kennis genomen. • Hiervan is kennis genomen. • Hiervan is kennis genomen. • W1: De maatschappelijke functie van de Egelantier is in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd. Voor panden met een maatschappelijke bestemming is de bedoelde wijzigingsbevoegdheid opgenomen om enige flexibiliteit te bieden voor de komende planperiode. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de maatschappelijke bestemming gewijzigd worden in “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)” of “Woondoeleinden (W)”. Hiervoor moet echter eerst een wijzigingsplan worden opgesteld. In dit wijzigingsplan worden de nieuwe contouren (in hoogte en rooilijn) van de nieuwbouw bepaald. Vervolgens is over een wijzigingsplan bestuurlijke besluitvorming en een zienswijzenprocedure noodzakelijk.

Bijlage 14 Artikel 10 Bro reacties

Bijlage 15 Verwerking Artikel 10 Bro reacties

In deze bijlage worden de inhoudelijke reacties van het artikel 10 Bro overleg verwerkt. Deze worden voorzien van een reactie van de gemeente. Voor de volledige reacties verwijzen we naar bijlage 14.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn in totaal 11 reacties binnen gekomen:

- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Provincie Noord Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Unit vergunningen Omgeving, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg , Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht

Provincie Noord Holland, directie, subsidies, handhaving en vergunningen	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
<p><i>Geluid</i> Wegverkeerslawaai is de enige relevante geluidsbron in onderhavig plan. U heeft de geluidsbelasting berekend aan de hand van de verkeersintensiteit in het jaar 2010. Hierbij wordt op sommige locaties de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hoe het daadwerkelijk is gesteld met de geluidsbelasting op die plaatsen komt niet in het plan naar voren. Indien de grenswaarde wordt overschreden dient u daar maatregelen tegen te nemen. Als dat niet mogelijk blijkt moeten hogere waarden worden aangevraagd en vastgesteld. Ik verzoek u daarom inzicht te verschaffen in de huidige situatie waar volgens de berekening overschrijdingen plaats vinden en, indien nodig, welke maatregelen genomen zijn.</p> <p><i>Toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening</i> Gedeputeerde staten hebben u per brief op de hoogte gesteld van het artikel 19-beleid. Na afronding van het artikel 10-overleg bestaat in beginsel de mogelijkheid gebruik te maken van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als u van deze bevoegdheid gebruik wilt maken, adviseer ik u om dit bestemmingsplan voor afronding van het overleg aan de Subcommissie</p>	<p>De procedure omtrent hogere grenswaarde is gelijktijdig opgestart met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Bij vaststelling gaan we er vanuit dat deze hogere waarden zijn verleend.</p> <p>Hiervan is kennis genomen.</p>

voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing toe te zenden. Dit advies is namelijk maatgevend voor de reikwijdte van uw bevoegdheid.	
Hoogheemraadschap van Rijnland	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Geen opmerkingen	Hiervan is kennis genomen.
NS Commercie	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Geen opmerkingen	Hiervan is kennis genomen.
Rijksdienst voor de Monumentenzorg	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Het plan biedt in het kader van het beschermde stadsgezicht Haarlem een goed Beschermend karakter voor het behoud van de cultuurhistorische waarden en de waardevolle stedenbouwkundige structuren in het gebied. Voor het overige geen opmerkingen.	Hiervan is kennis genomen.
VROM – Inspectie	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Geen opmerkingen	Hiervan is kennis genomen.
Ministerie van Verkeer en Waterstaat – Rijkswaterstaat	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Rijkswaterstaat vraagt aandacht te schenken in paragraaf 2.11 van de toelichting (beschrijving rijksbeleid) voor: <ol style="list-style-type: none"> 1) De Nota Ruimte 2) De Nota Mobiliteit 3) De Vierde Nota Waterhuishouding <p>Aan de beschrijving van de vierde Nota Waterhuishouding zou nog toegevoegd moeten worden dat dit beleid ook de basis vormt van de Watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft. De Nota Mobiliteit ontbreekt nog in de beschrijving van het Rijksbeleid.</p> <p>Het doel van het beleid in de Nota Ruimte komt in de beschrijving niet duidelijk naar voren. Dit plan is in het bijzonder van belang voor het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.</p> <p>In het onderdeel Watertoets interpreteert u het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap vraagt een toename van het verhard oppervlak te compenseren. U geeft aan</p>	De relevante aspecten van deze beleidsstukken zijn in de toelichting opgenomen.
	Het Hoogheemraadschap van Rijnland zelf heeft geen opmerkingen. Voor het overige verwijst de gemeente naar de Keur van Rijnland (Rijnland.net).

<p>dat er geen compensatie noodzakelijk is voor een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500m². Afhankelijk van het aantal gevallen waarvoor dit naar uw oordeel geldt, kan dit aanzienlijke gevolgen hebben voor de waterberging. In het advies vind ik geen steun voor uw interpretatie en ook waterhuishoudkundig leidt deze interpretatie tot een ongewenste situatie en uiteindelijk tot wateroverlast.</p> <p>In de onderdelen Oppervlaktewater en Grondwater ontbreekt nog de beschrijving van de kwaliteit van het water.</p> <p>In het onderdeel Geluidhinder geeft u aan dat er zeer hoge geluidsbelastingen in het plangebied voorkomen als gevolg van het verkeer. U geeft echter niet aan welke maatregelen u zult nemen om de geluidsbelasting in het plangebied te beperken. Dit is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening mijns inziens wel noodzakelijk. Als beleid om de geluidsbelasting in het plangebied terug te dringen, zou in het plan kunnen worden opgenomen dat bij groot onderhoud van de verhardingen in het plangebied ‘stille’ verhardingsmaterialen worden toegepast.</p> <p>Voor het overige geen opmerkingen.</p>	<p>Is aangepast.</p> <p>Geluidshinder kan niet door middel van het bestemmingsplan worden vermindert, zoals ook aangegeven in paragraaf 2.12.</p> <p>Hiervan is kennis genomen.</p>
Ministerie van Defensie – Dienstvastgoed Defensie	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Geen opmerkingen	Hiervan is kennis genomen.
NV. Nederlandse Gasunie	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Wij delen u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn	Hiervan is kennis genomen.
Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Met waardering heb ik kennis genomen van de aandacht die aan het aspect archeologie is besteed. Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van de wijze waarop het aspect archeologie in dit plan is verwerkt verder door de provincie gedaan worden.	Hiervan is kennis genomen.
KPN	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
KPN verzoekt rekening te houden met zijn	Het ontwerp bestemmingsplan betreft met

<p>belangen. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open; • Het handhaven van de bestaande tracés; • Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting; • Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN; • Het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten. 	<p>name een conserverend plan waarbij de bestaande trottoirs en wegen gehandhaafd blijven. Van de overige punten is kennis genomen. Bij de uitvoering zullen de belangen van KPN meegewogen worden.</p>
Pro Rail	
<u>Inhoud reactie</u>	<u>Reactie gemeente</u>
Geen opmerkingen	Hiervan is kennis genomen

Bijlage 16 Ingediende zienswijzen