

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. R. Frusch
Telefoon 5113714 E-mail: r.frusch@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/6064
bijlagen
B & W-vergadering van 10 februari 2009

## Onderwerp

concept ontwerpbestemmingsplan Sinnevelt en Planetenwijk

## DOEL: Besluiten

Indien uw college instemt met dit concept ontwerpbestemmingsplan wordt het plan vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en de participatie met de wijkraden.

## B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het concept ontwerpbestemmingsplan “Sinnevelt en Planetenwijk”;
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 (nieuwe) Bro en de participatie met de betreffende wijkraden;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling.
4. De betrokkenen (opstellers bestemmingsplan) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het college publiceert het voornemen tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan in de Stadskrant en op de gemeentelijke website.

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** concept ontwerpbestemmingsplan Sinnevelt en Planetenwijk

## **Inleiding**

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen, waarin andere besloten is tot een inhaalslag bestemmingsplannen. Deze inhaalslag is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de eis van actuele bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Een van deze inhaalslagplannen is het bestemmingsplan ‘Sinnevelt en Planetenwijk’. Dit plan is nu gereed om als concept ontwerpbestemmingsplan te worden voorgelegd aan de artikel 3.1.1. Bro-partners en participatie met de wijkraden Sinnevelt en Sterrenbuurt.

## **Besluitpunten college**

1. Het college stemt in met het concept ontwerpbestemmingsplan “Sinnevelt en Planetenwijk”;
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 (nieuwe) Bro en de participatie met de betreffende wijkraden;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het college publiceert het voornemen tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan in de Stadskrant en op de gemeentelijke website.

## **Beoogd resultaat**

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en de participatie met wijkraden.

## **Argumenten**

Het besluit is een volgende stap in de RO-procedure.

## **Kanttekeningen**

Voor een perceel ter hoogte van het Plesmanplein/ Albert Verwey laan is sprake van mogelijke ontwikkelingen. Omdat deze ontwikkelingen momenteel nog te onduidelijk zijn voor facilitering in het bestemmingsplan maakt dit perceel – de witte vlek op de verbeelding – vooralsnog geen onderdeel uit van het concept ontwerpbestemmingsplan. Alvorens het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd zal duidelijk zijn wat er in de bouw- en gebruiksregels voor dit perceel moet worden opgenomen.

## **Uitvoering**

- Na instemming van uw college met het *concept* ontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met de

wijkrazen. Waar nodig wordt het plan aangepast als gevolg van deze reacties en mogelijke ambtelijke aanpassingen (januari 2009 – maart 2009).

- Daarna wordt het aangepaste plan als *ontwerp*bestemmingsplan wederom aangeboden aan uw college en na instemming vrijgegeven voor de ter inzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd (april - mei 2009).
- Na verwerking van deze zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de raad – binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (augustus – september 2009).
- Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

### **Bijlagen**

Concept ontwerpbestemmingsplan Sinnevelt en Planetenwijk + digitale verbeelding

Het college van burgemeester en wethouders

# Concept ontwerpbestemmingsplan Sinnevelt en Planetenwijk

vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

Bestemmingsplan "Concept ontwerpbestemmingsplan Sinnevelt en Planetenwijk" (concept)

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

[datum]

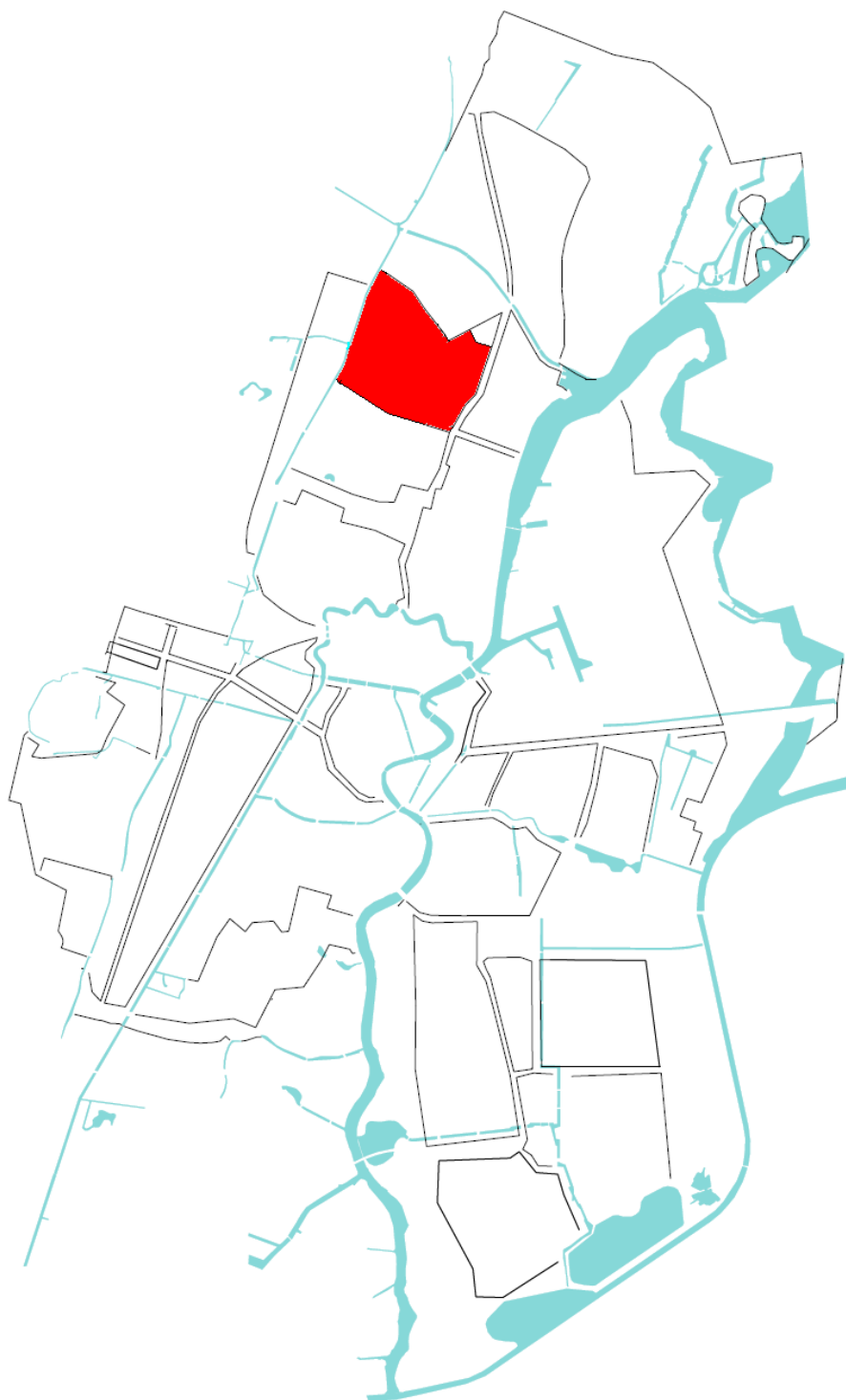
# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Begrenzing van het plangebied	6
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldende planologische regelingen	8
1.5 Bestemmingsplanprocedure	8
1.6 Leeswijzer plantoelichting	9
<b>2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>10</b>
2.1 Korte historische schets	10
2.2 Beschermd stadsgezicht	12
2.3 Ruimtelijke structuur	14
2.4 Functionele structuur	15
<b>3 BELEIDSKADER</b>	<b>18</b>
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	18
3.2 Groenstructuurplan (1991)	19
3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2005)	19
3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)	20
3.5 Welstands- en Monumentennota (2004)	21
3.6 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)	22
3.7 Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad (2002)	23
3.8 Speelruimteplan Haarlem (1998)	24
3.9 Samenvatting beleidsuitgangspunten	24
<b>4 MILIEU- EN OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>25</b>
4.1 Milieuzoneringen	25
4.2 Geluid	26
4.3 Bodemkwaliteit	26
4.4 Water	28
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Natuurwaarden	30
4.7 MER	32
4.8 Cultuurhistorie	32
4.9 Archeologie	34
4.10 Duurzaamheid	35
4.11 Vliegverkeer	36
4.12 Externe veiligheid	36
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	37
<b>5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>38</b>
5.1 Visie op het plangebied	38
5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	38
5.3 Ontwikkeling	39
<b>6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>40</b>
6.1 Inleiding	40
6.2 Juridische planopzet	40
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	41
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	41
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	45

6.6	Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	46
6.7	Hoofdpzet verbeelding	46
6.8	Hoofdpzet waarderingsskaart	47
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>49</b>
7.1	Resultaten participatie	49
7.2	Uitkomst watertoets	49
7.3	Uitkomsten overleg	49
7.4	Economische uitvoerbaarheid	49
7.5	Handhaving	49
	<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>51</b>
	bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	52
	bijlage 2 MILIEUONDERZOEK	55
	bijlage 3 ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART HAARLEM	67
	bijlage 4 WAARDERING ORDE 2 PANDEN	68
	<b>Regels</b>	<b>113</b>
	<b>Hoofdstuk 1. Inleidende regels</b>	<b>114</b>
	ARTIKEL 1 Begrippen	114
	ARTIKEL 2 Wijze van meten	120
	<b>Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels</b>	<b>122</b>
	ARTIKEL 3 Bedrijf - nutsvoorziening (B- Nv)	122
	ARTIKEL 4 Gemengd 2 (GD-2)	124
	ARTIKEL 5 Gemengd 3 (GD-3)	127
	ARTIKEL 6 Groen (G)	130
	ARTIKEL 7 Kantoor (K)	131
	ARTIKEL 8 Maatschappelijk (M)	133
	ARTIKEL 9 Sport (S)	136
	ARTIKEL 10 Tuin 1 (T-1)	139
	ARTIKEL 11 Tuin 2 (T-2)	141
	ARTIKEL 12 Tuin 3 (T-3)	143
	ARTIKEL 13 Verkeer (V)	145
	ARTIKEL 14 Water (WA)	147
	ARTIKEL 15 Wonen (W)	148
	ARTIKEL 16 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)	151
	<b>Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen</b>	<b>156</b>
	ARTIKEL 17 Antidubbeltelregel	156
	ARTIKEL 18 Algemene ontheffingsregels	157
	<b>Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>158</b>
	ARTIKEL 19 Overgangsbepalingen	158
	ARTIKEL 20 Slotbepaling	159
	<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>161</b>
	Bijlage 1 Bedrijvenlijst	162

## Toelichting

### 1 INLEIDING





## 1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Sinnevelt ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 82,5 ha. Het plangebied wordt ten zuiden begrensd door de Zaanenlaan, ten westen door de Delftlaan, ten noorden door de Mr. Jan Gerritszlaan, Planetenlaan en Ambachtstraat en ten oosten door de Rijksstraatweg (zie afbeelding 1).

Het plangebied is op te delen in drie buurten of deelgebieden: ten zuiden van de Orionweg ligt de Sterrenbuurt, ten oosten van de Planetenlaan en de Orionweg ligt de Planetenbuurt en ten noorden van de Orionweg en de Planetenlaan ligt de buurt Sinnevelt. Deze moet niet worden verward met het plangebied Sinnevelt. In de verdere toelichting wordt een onderscheid gemaakt tussen de buurt Sinnevelt en het plangebied Sinnevelt.



Afbeelding 1: begrenzing van het plangebied Sinnevelt

## 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Sinnevelt zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar 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. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, worden herzien. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van het terrein aan de Albert Verwey laan (zie paragraaf 5.3).
4. In het plangebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. 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.
5. Tot slot is voor een deel van het plangebied de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op handen. De beschermende werking van het beschermd stadsgezicht wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daarvoor is bij het bestemmingsplan een waarderingskaart opgenomen.

### **1.3 Doel van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Sinnevelt bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. Bij de verbeelding zit een waarderingskaart voor de Sterrenbuurt eo. De regels bevatten juridische voorschriften 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 verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van de regels en verbeelding. 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 Sinnevelt 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 verbeelding zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding 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 bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende 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 planologische regelingen

Binnen het plangebied Sinnevelt gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
603bp001	Sinnevelt, Sterrenbuurt en Planetenbuurt	28-10-1998	02-02-1999

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Sinnevelt zal het in het schema genoemd plan haar rechtskracht verliezen, voor zover ze binnen dit bestemmingsplan liggen.

## 1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Sinnevelt doorloopt een uitgebreide procedure. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraden in het plangebied zal het concept ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven worden voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens wordt in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Sinnevelt.

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden. Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan medio september 2009 in werking zal treden.

## **1.6 Leeswijzer plantoelichting**

Om een visie te ontwikkelen op het plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van het gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige vorm van het gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis en de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten weergegeven. Het betreft zowel gebiedsgerichte als thematische beleidsdocumenten. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn vertaald naar concrete ruimtelijk-functionele uitgangspunten. Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de inspraak en participatie en wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van de participatie en het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) zijn opgenomen in de bijlagen. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van de participatie en het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

## 2 **BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven en wordt aangegeven welk deel van het plangebied onder het beschermd stadsgezicht valt. Tevens komt de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke structuur aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur en de water- en groenstructuur. Tot slot wordt de functionele structuur beschreven aan de hand van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in het gebied.

### 2.1 **Korte historische schets**

#### *Ontstaansgeschiedenis*

Het gebied is grotendeels gelegen op de oude strandwal en het gebied ten westen daarvan. De bodem bestaat uit zandgrond. In de periode van de 8ste-9de eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische 'geestnederzetting'. Een geest is een langwerpig akkercomplex dat doorgaans is gelegen op het hoogste gedeelte van een strandwal. In het gebied Sinnevelt is de noordelijke punt van de geest nog te herkennen in de Sterrenbuurt en Planetenbuurt. Ten noorden van de geest liep de route naar het dorp Schoten en verder naar het noorden. In het iets lager gelegen land ter weerszijden en ten noorden van de geest werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oost-west-richting.

Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12<sup>de</sup>-17<sup>de</sup> eeuw, werd het onderhavige gebied belangrijk voor de voedselverzorging van de stad. Het agrarisch gebruik werd niet meer tot de geest beperkt maar strekte zich uit tot de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt.

#### *Een nieuwe woonwijk*

In 1884 werd een gedeelte van de gemeente Schoten, direct ten noorden van de stad, door Haarlem geannexeerd. Hierna kon de steeds voller wordende stad naar het noorden toe groeien. Na lange tijd van economische crisis was er weer een periode van voorspoed aangebroken, en tussen 1870 en 1900 resulteerde dit in een ruime verdubbeling van de bevolking. De stad werd naar het noorden uitgebreid met woonwijken, die aanvankelijk grotendeels op particulier initiatief tot stand kwamen, maar na de eeuwwisseling nam het stadsbestuur hierin het voortouw, in samenwerking met de nieuw opgerichte woningbouwverenigingen. In 1927 werd ook de rest van de gemeente Schoten geannexeerd. Hierdoor kon de stad nog verder noordwaarts uitbreiden.

De Sterrenbuurt en Planetenbuurt zijn in de jaren '30 bebouwd. Vrijwel het hele gebied werd ingevuld met complexmatige woningbouw. Het stedenbouwkundige plan sluit aan bij het gebied langs de Rijksstraatweg en de Middenweg plus aangrenzende straten, dat door de gemeente Schoten reeds

was bebouwd om de overloop van Haarlem op te vangen. Na 1950 is op enkele plekken in de buurt nieuwbouw ingepast en is de buurt Sinnevelt gebouwd. Ook deze buurt is complexmatig gebouwd.

### *Het landgoed Zaanen*

In het hart van het gebied lag al in de 13<sup>de</sup> eeuw het Huis te Zaanen. Dit was de kern van de lagere heerlijkheid Zaanen, die hier tussen het Spaarne en De Delft was gelegen. Bekendheid geniet het geslacht Zaanen vooral doordat Willem van Zaanen in 1296 betrokken was bij de moord op Floris V. Hierna kwam het bezit in handen van de Graven van Holland, om in 1395 weer terug te vallen aan het geslacht Zaanen. Volgens diverse berichten werd het huis tijdens de Spaanse bezetting in 1572 verwoest, en werd in 1630 van de overgebleven stenen een boerderij gebouwd. Deze werd rond 1735 echter verwoest door de bliksem. In 1735-1740 werd het huidige pand gebouwd (zie afbeelding 2). Het is een breed opgezet rechthoekig pand met een zadeldak en gepleisterde, grotendeels symmetrische, gevels. De hoofdingang bevindt zich midden in de zuidoostgevel.

In de 18<sup>de</sup>-19<sup>de</sup> eeuw had het landgoed de vorm van een geknikte langwerpige strook in oost-west-richting, die werd begrensd door het Spaarne in het oosten en de Delft in het westen, en twee min of meer evenwijdige beken aan de noord- en de zuidzijde (waarschijnlijk heetten deze de Brederoodsebeek, respectievelijk de Schooterbeek) waarvan de laatste ter plekke van de huidige Zaanenlaan-Zaanenstraat lag.

Net ten noorden van Huis te Zaanen lag van de 18<sup>de</sup> tot in de 20<sup>ste</sup> eeuw de boerderij Zuid Overton (begin 18<sup>de</sup> eeuw Sparen Hoven of Schooterbeek genaamd). Niet ver ten zuiden van Huis te Zaanen lag Schoter Bosch. In 1832 waren Huis te Zaanen en Zuid Overton plus de omliggende landerijen alle in bezit van de Erven Willem van Oyen, die schout van de gemeente Schoten was.

In het Huis te Zaanen is vanaf 1930 de Stadsbibliotheek Noord gevestigd geweest, met een museum voor oudheden op de verdieping. Sinds een brand in 1989 is er een bedrijf en woningen gevestigd. Huis te Zaanen is aangewezen als Rijksmonument.



Afbeelding 2: Rijksmonument Huis te Zaanen

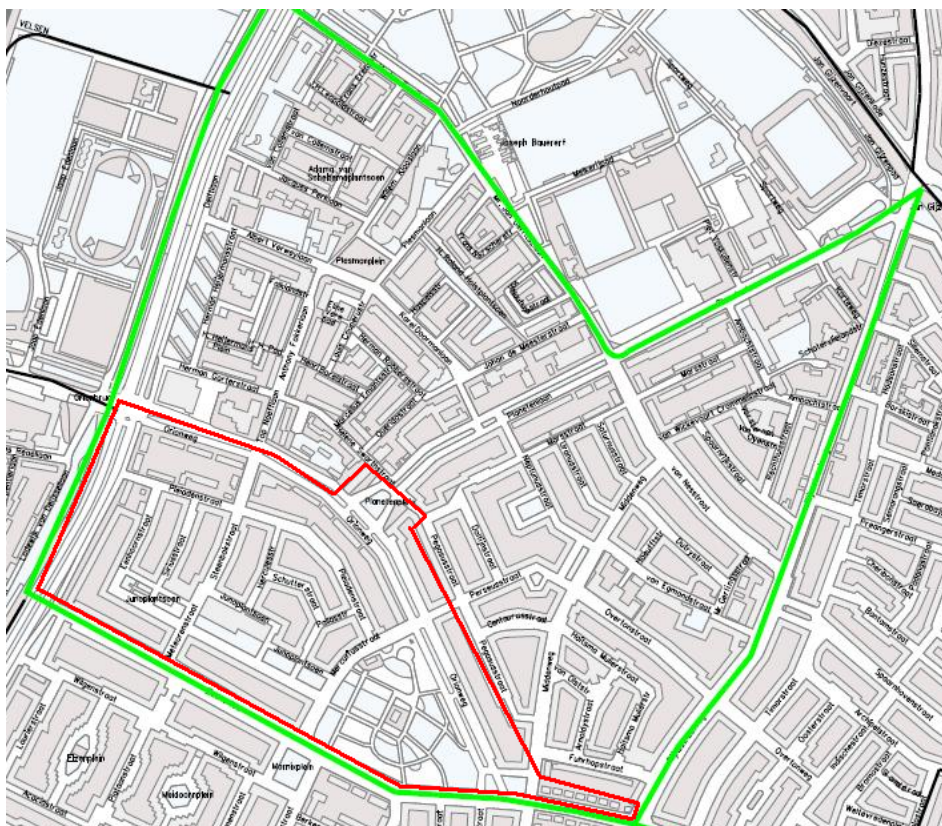
## 2.2 Beschermd stadsgezicht

### *Aanwijzing beschermd stadsgezicht*

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout, inclusief de Bolwerken 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).

In de toekomst zullen, n.a.v. het voorstel van de Rijksdienst Monumentenzorg ook een aantal Haarlemse wijken ten noorden van de binnenstad aan dit beschermd stadsgezicht worden toegevoegd. Het te beschermen gebied sluit in het zuiden aan op het bestaande beschermd stadsgezicht van Haarlem. Binnen het plangebied omvat het de Sterrenbuurt met aangrenzend de panden aan het planetenplein, de Orionweg en de Zaanenlaan (zie afbeelding 3).

Het nu geldende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moet mede om die reden worden herzien. Het bestemmingsplan krijgt een consoliderend karakter. Door middel van het gebruik van een waarderingskaart, wordt het betreffende stadsgezicht beschermd.



Afbeelding 3: beschermd stadsgezicht

### *Waardering*

Het gebied Haarlem-Noord is van algemeen belang vanwege de

cultuurhistorische betekenis van dit overwegend tussen 1880 en 1940 tot stand gekomen woongebied voor middenstand en arbeiders. Het gebied Haarlem-Noord heeft een hoogwaardige en overwegend gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon bestaande uit een grote variatie aan stedenbouwkundige vormen met overwegend tuinwijkachtige kenmerken.

Het gebied Haarlem-Noord is representatief voor de ontwikkeling binnen de Nederlandse stedenbouw en architectuur uit de periode 1880-1940, met name op het gebied van complexmatige woningbouw voor middenstand en arbeiders als gevolg van de Woningwet 1901. In het gebied Haarlem-Noord is een aantal prestedelijke elementen uitgangspunt geweest voor de stedenbouwkundige aanleg. Deze elementen zijn het Huis te Zaanen; het Huis ter Kleef; alsmede de molen van de Schoterveenpolder. De te beschermen waarden zijn nader te typeren als:

- een hoofdstructuur die een grote variatie bevat aan stedenbouwkundige vormen als assen, diagonalen, korte en lange straten, gebogen en geknikte straten, radiaalstraten en merendeels groene al dan niet besloten pleinen;
- de verspringende rooilijnen;
- de samenhang tussen de complexmatige bebouwing in U-vorm, of in de vorm van een halve veelhoek en de groene openbare ruimte die half door deze bebouwing wordt omsloten;
- de samenhang tussen de complexmatige bebouwing en binnengebieden die geheel door deze bebouwing worden omsloten;
- de in het stedenbouwkundig plan opgenomen groenstructuur, met name de groene long langs de Kleverlaan tussen Schoterweg en Delftlaan alsmede de driehoekige parkaanleg met bijbehorende groenstructuur rond Huis te Zaanen;
- de variatie aan eengezinsrijenhuizen en woningbouwcomplexen, in oorsprong zowel voor middenstand als voor arbeiders, verweven in de totale stedenbouwkundige aanleg, maar door de architectonische samenhang als duidelijke eenheid herkenbaar;
- de ruimtelijke relatie van de in stedenbouwkundig en historische functioneel opzicht min of meer autonome tuinwijk Patrimoniumbuurt met de Bolwerken;
- de sociaal-historische waarde van de Patrimoniumbuurt als herkenbaar voorbeeld van een tuinwijk voor gereformeerden en daarmee representatief als onderdeel van de verzuilde samenleving uit het Interbellum in Nederland;
- de herkenbaar gebleven prestedelijke lijnen en elementen, bestaande uit o.a. historische bebouwing, een begraafplaats, een herkenbaar restant van de vroegere veenpolder en oude verbindingswegen.

De royaal opgezette Sterrenbuurt (1925-1940) heeft als stedenbouwkundige hoofddraggers de gebogen Orionweg en de rechte Zaanenlaan. De Orionweg en Zaanenlaan zijn twee brede oost-westverbindingen die in de oostelijke punt van het driehoekige park rond het Huis te Zaanen samenkomen en dit park aan de noord- en zuidzijde begrenzen. Aan de Orionweg en Zaanenlaan zijn lange blokken met ruime middenstandswoningen gebouwd. Het tussenliggend gebied, waarvan de straten de loop van de hoofddraggers volgen of haaks hierop staan, heeft eenvoudiger bebouwing.

De sterrenbuurt heeft een royale en samenhangende groenstructuur,



georiënteerd op het driehoekig park rond het Huis te Zaanen. De particuliere voortuinen vullen deze groenstructuur aan. Het Junoplantsoen, een groene woonas evenwijdig aan de Zaanenlaan, is georiënteerd op het Huis te Zaanen, een voormalige ridderhofstede die in het begin van de 18de eeuw zijn huidige vorm kreeg.

Het woningbouwcomplex tussen Junoplantsoen, Schutterstraat, Herculesstraat en Pallasstraat heeft een ruime geknikte binnentuin waarop de particuliere achtertuinen van de woningen aansluiten. De twee-onder-één-kap villa's aan de noordzijde van de Zaanenlaan en de karakteristieke bebouwing van het Planetenplein met de daarop aansluitende bebouwing van de noordoostzijde van de Orionweg zijn vanwege de samenhang met deze structuur in het te beschermd stadsgezicht opgenomen.

Bij dit bestemmingsplan is een waarderingskaart toegevoegd, waarop alle panden die onder het genomineerde beschermd stadsgezicht vallen, zijn gewaardeerd. In paragraaf 6.8 wordt de hoofdopzet van deze kaart omschreven.

## 2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tussen de Bomenbuurt, Indische Buurt Noord, het Schoterbos en de westelijke randweg. Meer dan de helft van de woningen is gebouwd in de periode voor de WO II (tabel 2).

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

< 1910	1910-1930	1930-1940	1940-1960	1960-heden	totaal
2	377	1.533	987	466	3.401

### *Bebouwing*

Het gebied is grotendeels gebouwd met aaneengesloten rijen woonhuizen langs een gevarieerd stratenpatroon. Vrijwel het hele gebied is ingevuld met complexmatige woningbouw. In de vooroorlogse Sterrenbuurt en Planetenbuurt staan voornamelijk middenstandswoningen van één of twee bouwlagen met meestal een doorlopende kap. De architectuur is typisch voor de jaren '30, met bakstenen gevels, veelal met erkers op de begane grond, en vrij steile en hoge pannengedekte kappen met forse houten overstekken. De woningen met platte daken zijn in enkele gevallen uitgebouwd met een extra verdieping.

De jaren '50 buurt Sinnevelt is opgebouwd uit gezinswoningen met tuin en portiekflats. De bebouwing is strooksgewijs gesitueerd met veel ruimte tussen de verschillende gebouwen. Het betreft grotendeels bebouwing met platte daken. Binnen het plangebied is later op enkele plekken hoogbouw toegevoegd.

### *Verkeer*

De Delftlaan vormt de hoofdweg richting Velsen en de Rijksstraatweg de gebiedsontsluitingsweg-B naar Haarlem-Noord. Beiden lopen in noord-zuidrichting langs het gebied. Het hierop aansluitende stratenpatroon loopt in verschillende richtingen en vaak met gebogen vorm door de buurten. De gebiedsontsluitingswegen-B Zaanenlaan, Orionweg en Planetenlaan doorkruisen het plangebied. In de overige straten in het gebied geldt (of zal gaan gelden) een maximumsnelheid van 30km/uur. Deze straten zijn ingericht als woonstraat.

Het plangebied is voor langzaam verkeer goed ontsloten. Een groot deel van het gebied is ingericht als 30 km/uur zone. Over de Rijksstraatweg loopt een hoofd busroute. Er loopt tevens een busroute over de Meteorstraat, Steenbokstraat, Top Naefflaan, Anthony Fokkerweg, Plesmanlaan en Mr. Jan Gerritszlaan.

#### *Water en groen*

De Sterrenbuurt en Planetenbuurt zijn verdichte buurten met in veel straten ondiepe voortuinen. Het openbaar groen is vooral siergroen en komt voor op knooppunten en stedenbouwkundige hoofdmomenten. De buurt Sinnevelt en de Sterrenbuurt kennen verscheidene openbare groenvoorzieningen op pleintjes en langs straten. Door dit concept ogen grote delen van de buurt fraai en groen. De buurt Sinnevelt kent veel gemeenschappelijke binnentuinen en relatief weinig privetuinen.

Aan de zuidkant van het gebied ligt het Zaanenpark. Dit park ligt rondom rijksmonument Huis te Zaanen en is het enige park in het gebied. De Orionweg en Planetenlaan zijn uitgevoerd als boulevard met een groene middenberm. Gezamenlijk met het Junoplantsoen sluiten deze groen ingerichte straten goed aan op het Zaanenpark.

De enige waterstructuur in het gebied is de Delft, welke loopt aan de overzijde van de Delftlaan. De hoofdweg Delftlaan scheidt de buurt op deze manier van de Delft.

## **2.4 Functionele structuur**

In Sinnevelt vormt wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komen verschillende voorzieningen voor, met name langs de Rijksstraatweg en rond het Plesmanplein.

#### *Wonen*

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 3.401 woningen (gemiddeld 41,2 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied Sinnevelt bedraagt 7.555, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 91,6 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,2 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,1 personen per woning).

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

	<b>0-19</b>	<b>%</b>	<b>20-44</b>	<b>%</b>	<b>45-64</b>	<b>%</b>	<b>65+</b>	<b>%</b>	<b>Totaal</b>
<b>Sinnevelt</b>	1.764	23,3%	2.379	31,5%	1.956	25,9%	1.456	19,3%	7.555
<b>Haarlem</b>	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Tabel 3 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied vergelijkbaar is met de rest van Haarlem. Op buurtniveau bekeken, moet worden opgemerkt dat er in de buurt Sinnevelt in vergelijking met de Sterrenbuurt en Planetenbuurt relatief weinig 0-19 jarigen wonen en veel 65-plussers.

Tabel 4: woningvoorraad naar eigendom in het plangebied en Haarlem totaal

	<b>eigendom</b>	<b>%</b>	<b>particuliere huur</b>	<b>%</b>	<b>sociale huur</b>	<b>%</b>	<b>totaal</b>
<b>Sinnevelt</b>	2.440	71,7%	485	14,3%	477	14,0%	3.402
<b>Haarlem</b>	36.842	53,3%	9.471	13,7%	22.867	33,1%	69.180

Tabel 4 laat zien dat het plangebied in vergelijking met de rest van Haarlem relatief veel koopwoningen en weinig sociale huurwoningen heeft. Op buurtniveau bekeken, moet worden opgemerkt dat er in de buurt Sinnevelt in vergelijking met de Sterrenbuurt en Planetenbuurt relatief veel particuliere huurwoningen en minder koopwoningen voorkomen.

De genoemde verschillen tussen de buurt Sinnevelt enerzijds en de Sterrenbuurt en Planetenbuurt anderzijds zijn als volgt te verklaren: in de buurt Sinnevelt zijn veel appartementen en twee verzorgingshuizen aanwezig. Dit heeft invloed op het type huishoudens en de leeftijd van de bewoners. In de buurt wonen veel alleenstaanden en weinig huishoudens zonder kinderen en er wonen meer ouderen in de buurt. In de Sterrenbuurt en Planetenbuurt staan vrijwel uitsluitend eensgezinswoningen.

#### *Dienstverlening en kantoren*

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben. Aan de Delftlaan is een kantoorgebouw gevestigd. Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

#### *Bedrijven*

Het aantal bedrijven in het plangebied is beperkt. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Aan de Rijksstraatweg is een maximale bedrijfscategorie C aanvaardbaar. Voor de vestiging van geheel nieuwe

bedrijven op nieuwe locaties wordt in het plan geen ruimte geboden.

Op een aantal adressen binnen het plangebied zijn bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfsvormen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling.

#### *Commerciële voorzieningen*

De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd aan de Rijksstraatweg of rond het Plesmanplein. Daarnaast is de begane grond van diverse (hoek)panden in gebruik of geschikt als winkel. In de buurt zijn voornamelijk detailhandelsbedrijven gevestigd. Men verkoopt hier voornamelijk food/non-food/ dagelijkse goederen. Aan de Rijksstraatweg zijn 4 horecavoorzieningen gevestigd. Aan de Orionweg staat een bar-dancing annex bowlingbaan.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

In het plangebied zijn een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft een dagverblijf voor gehandicapten, een kerkgebouw, 7 onderwijsinstellingen en 2 verzorgingstehuizen. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren) en kinderdagverblijven.

Deze maatschappelijke voorzieningen voor een groot deel gelegen in de naoorlogse buurt Sinnevelt. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

#### *Recreatie en sport*

In het bestemmingsplangebied zijn een fitnesscentrum, sauna, gymlokaal en biljartzaal aanwezig.

#### *Nutsvoorzieningen*

In het bestemmingsplangebied zijn een grondwaterzuiveringsinstallatie, een bergbezinkbassin voor rioolwater en enkele gasdrukregel- en meetstations aanwezig.

### 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied Sinnevelt het relevante gemeentelijke beleid weergegeven. Per thema wordt het beleid beschreven, met in paragraaf 3.9 een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Het Rijks- en Provinciale beleid is beknopt beschreven in bijlage 1.

#### 3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die 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 het 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;
- versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het Structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerend worden in de bestemmingsplannen. Relevant voor het plangebied Sinnevelt is met name het geformuleerde beleid ten aanzien van wonen, welstand en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt.

##### *Woonwerk-assen*

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter, wat kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. De Rijksstraatweg maakt hier onderdeel van uit.

##### *Sociaalmaatschappelijke zone*

In het Structuurplan geeft de gemeente Haarlem aan, de sociaalmaatschappelijke voorzieningen meer te willen clusteren, bij voorkeur bij bestaande winkel- en zorgconcentraties in of nabij de wijken. Hierdoor ontstaat een multifunctioneel en optimaal ruimtegebruik. Kansrijke locaties zijn plekken waar nu al veel mensen komen, zoals winkelcentra en OV knooppunten, en die goed bereikbaar zijn of worden. Een herkenbare route voor langzaam verkeer door of langs dergelijke locaties is essentieel. De sociaal maatschappelijke zone strekt zich uit vanuit de Haarlemse binnenstad tot in Haarlem Noord, met de Rijksstraatweg als centrale as. De zone kent een gemengd karakter en komt in aanmerking voor ontwikkeling van diverse voorzieningen.

### **3.2 Groenstructuurplan (1991)**

Eén van de doelstellingen in het Structuurplan voor de ontwikkeling van het groene netwerk in Haarlem is versterking van stedelijke groenwaarden. Het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofd groenstructuur is uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofdbomenstructuur. Tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen, d.m.v. het verbeteren van de inrichting van groengebieden en het vergroten van de bereikbaarheid.

Het Zaanenpark is een bestaand groen dwarsverband. De Delftlaan, Rijksstraatweg, Orionweg en Zaanenlaan maken onderdeel uit van de hoofd bomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijke en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Het in ontwikkeling zijnde Groenstructuurplan omschrijft de Planetenbuurt als één van de buurten met groenarmoede. Deze buurt heeft zeer weinig vierkante meters groen per woning. Het ontbreekt hier aan een buurtpark of groenelementen. Om de gewenste hoeveelheid groen in de buurten te beschermen en te ontwikkelen, geldt voor buurten, afhankelijk van de stedenbouwkundige opbouw, een richtinggevende norm voor (semi-) openbaar groen. Deze norm varieert van 15 m<sup>2</sup> per woning in de buurten met groenarmoede tot 45 m<sup>2</sup> in de kleinschalige strokenbouw. Het streven is bij ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt toe te groeien naar het gewenste niveau. Hiernaast geeft het plan aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in Haarlem de hoeveelheid groen niet mag verminderen.

### **3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2005)**

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. 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. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden en verbinden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden

om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, saneren, overstorten, inrichten van natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding. Met de beoogde nieuwbouw aan de Albert Verwey laan dient hiermee rekening te worden gehouden (zie paragraaf 5.3).

Eén van de gewenste nieuwe waterverbindingen loopt dwars door het plangebied en verbindt de Delft met de Jan Gijzenvaart. Deze verbinding loopt via de Zaanenlaan, het Zaanenpark, de Orionweg en de Planetenlaan. Als alternatief tracé van water in de Zaanenlaan komt de groenstrook Jupiter- en Junoplantsoen in beeld. Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor de uitwerking hiervan. Binnen de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' is ruimte voor water toegestaan.

### **3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)**

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

#### *Langzaam verkeer:*

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

#### *Openbaar vervoer:*

Het openbaar vervoer vormt een alternatief voor mensen met of zonder auto. Voor het openbaar vervoer heeft het HVVP de volgende doelen geformuleerd: verhogen van de gemiddelde trajectsnelheid, versterken van de regionale bereikbaarheid en optimalisering van het lokale openbaar vervoer.

De hoofd buslijn over de Rijksstraatweg is ook in het HVVP opgenomen. Ingezet wordt op een hogere frequentie, gemiddelde snelheid en mate van betrouwbaarheid van het openbaar vervoer over de stamlijnen. De stamlijntracés bieden mogelijkheden voor sociaal-economische opwaardering of herontwikkeling van aangrenzende gebieden. Hierbij wordt gedacht aan het gebied aansluitend op de eventuele herontwikkeling van het huidige voetbalstadion aan de Planetenlaan, net buiten het plangebied.

#### *Autoverkeer:*

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld. Dit betekent voor Haarlem-Noord dat het autoverkeer nog meer via de westelijke randweg wordt afgewikkeld. Dit vergroot de leefbaarheid in de buurten van Haarlem-Noord.

In de voorschriften wordt de bestemming 'verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Groen-, water- en speelvoorzieningen zijn hierbinnen toegestaan.

### **3.5 Welstands- en Monumentennota (2004)**

Een welstandsnota is het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat een deel van het plangebied is genomineerd als beschermd stadsgezicht. Een beschermend bestemmingsplan is behoudend van karakter wat betreft de cultuurhistorische waarden. Wanneer de Welstandscommissie / Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst binnen het beschermd stadsgezicht zal er specifiek op gelet worden dat het gebouw en de directe omgeving kwalitatief gehandhaafd blijft en liefst verbeterd. Daarom zal bij bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht gebruik worden gemaakt van de waarderingskaart (zie paragraaf 6.8).

De gemeente heeft verschillende cultuurhistorische waarden toegekend aan de bebouwing in het plangebied. Deze waarden vertalen zich naar de bij de welstandsbeoordeling te hanteren niveaus. De welstandsniveaus uit zich in meer of minder gedetailleerde criteria. Voor de welstandstoets wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende drie niveaus:

- I. De meest gedetailleerde welstandstoets; deze geldt onder meer voor de beschermde stads- en dorpsgezichten. Veel waarde wordt gehecht aan



behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit.

- II. Bijzondere welstandstoets, met extra aandacht voor specifieke bebouwingskenmerken.
- III. Reguliere welstandstoets, waar het beleid is gericht op het handhaven of versterken van een basiskwaliteit.

Het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht (Sterrenbuurt en aangrenzende bebouwing) valt onder welstandsniveau I. De rest van het gebied valt onder niveau II. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk.

De aanwezige ruimtelijke en architectonische karakteristieken in de Sterrenbuurt en Planetenbuurt zijn van hoogwaardige kwaliteit. Handhaven, herstellen en versterken van deze kwaliteiten zijn de uitgangspunten voor de welstandsbeoordeling. De buurt Sinnevelt vormt een duidelijke eenheid in ruimtelijke structuur en architectuur. Handhaven en stimuleren van de basiskwaliteit staan hier voorop.

### **3.6 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)**

Haarlem is een gewilde woonstad. Vraag en aanbod op de woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. De Rijksstraatweg is aangewezen als zone waar versterking van de clustering van voorzieningen en functiemenging gewenst is.

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten. In het plan is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten.

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze

woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen. De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. In Sinnevelt zijn rond de aanwezige zorginstellingen aan het Plesmanplein en Herman Gorterstraat mogelijkheden en wensen voor het creëren van woonzones.

Op de vierde plaats wil Haarlem de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

Aan de Albert Verwey laan is de bouw van woningen gewenst (zie paragraaf 5.3). Bovenstaand woonbeleid is hierop van toepassing.

### **3.7 Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad (2002)**

De gemeente streeft naar handhaving van een netwerk van winkels waarbij iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand (500 meter) van de woning zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Het beleid is om supermarkten zo veel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum te realiseren, zodat beide elkaar versterken.

In bestemmingsplannen krijgen winkelcentra met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere winkelcentra kunnen een gemengde publieksaantrekkende bestemming krijgen.

#### *Rijksstraatweg:*

De Rijksstraatweg is de belangrijke verbinding tussen Haarlem Centrum en Haarlem Noord. Het winkelcentrum heeft verschillende supermarkten en buurtoverschrijdende functies. Het is belangrijk het winkelcentrum te handhaven als vestigingsplaats voor commerciële functies in Haarlem Noord. In het bestemmingsplan krijgt deze winkelstrook een 'gemengd 2' bestemming. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond wonen, detailhandel, dienstverlening, bedrijven, horeca en kantoren mogelijk. Hierbij is horeca alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding. Dit geldt voor alle panden aan de Rijksstraatweg, dus ook voor de panden die voorheen de bestemming 'wonen' hadden. De bestemming wordt voor verscheidene panden verruimd en op deze manier wordt het mogelijk deze zone te versterken met sociaalmaatschappelijke functies. Dit beleid is overgenomen uit het Structuurplan Haarlem 2020.

#### *Plesmanplein:*

Het betreft een klein winkelcentrum met hoofdzakelijk dagelijkse voorzieningen. De gemeente streeft naar behoud van het winkelcentrum en legt de huidige functies in het bestemmingsplan vast. In het bestemmingsplan krijgt dit

winkelgebied een 'gemengd 3' bestemming. Binnen deze bestemming is op de begane grond detailhandel en dienstverlening mogelijk.

### **3.8 Speelruimteplan Haarlem (1998)**

Speelvoorzieningen maken een belangrijk deel uit van het woon- en leefmilieu. Ze bieden ruimte voor spel en ontmoeting. Doelstelling in het Structuurplan is streven naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een Speelruimteplan gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. De Planetenbuurt en Sterrenbuurt zijn kinderrijke wijken. In de Sterrenbuurt en Planetenbuurt zijn er nog te weinig speelplaatsen en ontmoetingsplaatsen. Dit geeft ook het huidige Structuurplan aan. De buurt Sinnevelt heeft een behoorlijk laag percentage jeugdigen, hoewel er in en om deze buurt voldoende speelplekken aanwezig zijn.

Het Speelruimteplan is destijds opgesteld voor een periode van 10 jaar. Het komende jaar zal het plan geevalueerd worden en zal een nieuw beleidsplan opgesteld worden. Voor toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten binnen het plangebied is ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als 'groen' en 'verkeer'.

### **3.9 Samenvatting beleidsuitgangspunten**

Samengevat zijn voor het bestemmingsplan Sinnevelt de volgende beleidsuitgangspunten van belang:

- Behoud en versterken van het woonkarakter van het gebied. Dit gebeurt via het consoliderende karakter van het plan binnen de woongebieden;
- Handhaven, herstellen en versterken van de aanwezige ruimtelijke, cultuurhistorische en architectonische hoogwaardige karakteristieken. Dit gebeurt door het opnemen van het toekomstig beschermd stadsgezicht;
- Het beter bereikbaar maken van de wijk voor langzaam verkeer en het verminderen van het autoverkeer. Hiervoor wordt ruimte geboden binnen de bestemming 'verkeer';
- Behoud van de bestaande voorzieningen en verdere clustering van sociaal-maatschappelijke voorzieningen aan de Rijksstraatweg. Hiervoor wordt de bestemming 'gemengd' langs de Rijksstraatweg verder uitgebreid;
- Behoud en versterken van stedelijke groenwaarden, ruimte voor water en ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. Binnen de bestemmingen 'groen' en 'verkeer' wordt hiervoor ruimte geboden.

## 4 MILIEU- EN OMGEVINGSFACTOREN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied Sinnevelt, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage2 Milieuonderzoek). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzoneringen, geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, natuurwaarden, MER, archeologie, cultuurhistorie, duurzaamheid en energie, vliegverkeer, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels en leidingen.

### 4.1 Milieuzoneringen

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

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 verwachte 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.

#### *Categorisering van bedrijven in het plangebied*

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze indeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Sinnevelt is getypeerd als deels laagbouw in lage dichtheid en deels als flatwijk. De maximaal toegestane milieucategorie is B. De Rijksstraatweg is getypeerd als corridor. Hier is een maximale bedrijfs categorie C aanvaardbaar.

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 een zoneringslijst. Uit het onderzoek is gebleken dat alle aanwezige bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

## 4.2 Geluid

In deze paragraaf wordt alleen aandacht besteed aan wegverkeerslawaai als enige van belang zijnde geluidsbron. Het bestemmingsplan valt ruim buiten de zone van het gezoneerde industrieterrein Waardepolder. De geluidsbelasting bedraagt daardoor binnen het plangebied minder dan 50 dB(A). Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De geluidshinder ten gevolge van railverkeer bedraagt maximaal 55dB en ligt daarmee onder de voorkeursgrenswaarde.

### *Wegverkeer*

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben; de Delftlaan, Rijksstraatweg, Zaanenlaan, Orionweg en Planetenlaan. Het wegdek van deze wegen bestaat uit fijn asfalt (DAB) en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur, uitgezonderd de Delftlaan. Voor de Delftlaan geldt een maximale snelheid van 70 km/uur. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km/uur wegen en vallen daardoor buiten het kader van de Wet Geluidhinder.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van 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 het college van Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

### *Conclusie*

Langs de beschouwde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Daardoor zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk.

## 4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 1 Milieuonderzoek). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De Planetenbuurt is gelegen in de bodemkwaliteitszone 4 en de buurt Sinnevelt en Sterrenbuurt in zone 5.

### *Bodemkwaliteitszone 4*

In de bodemkwaliteitszone 4 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke

verontreinigingen met zink. Lood kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik, koper, zink en lood voorkomen.

#### *Bodemkwaliteitszone 5*

In de bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, lood en zink voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, lood en zink voorkomen. In de Bkk zijn geen gegevens opgenomen omtrent de milieukundige kwaliteit van het grondwater.

#### *Bodemverontreiniging*

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie(spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied. In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest conform NEN 5707. Indien blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal een sanering nodig zijn alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s).

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de niet meer in gebruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd. Binnen het gebied zijn de bekende gevallen van ernstige verontreiniging gesaneerd. Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

## 4.4 Water

### *Watertoets*

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "Watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water), waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevindt zich alleen de Delft, een open waterverbinding langs de Delftlaan. De Delft verbindt het duinwater met het Spaarne. Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente een verbeterd waternetwerk voor ogen dat uitgebreid is met nieuw water. Voor het plangebied zijn geen concrete plannen om tot uitbreiding van het wateroppervlak te komen.

### *Grondwater*

Volgens het gemeentelijk grondwaterplan (GGP) ligt het gebied in de Strandwallenzone. De strandwallenzone betreft de ten oosten van de binnenduinrandzone gelegen, relatief vlakke zone, tussen de strandwallen van Overveen en het Spaarne. Centraal in de strandwallenzone bevindt zich de hoger gelegen Haarlemse Strandwal. Het oorspronkelijke maaiveld bevindt zich in de strandwallenzone op een niveau van gemiddeld circa NAP tot NAP -0,40 m. Het maaiveldniveau ter plaatse van de Haarlemse Strandwal varieert van gemiddeld circa NAP +1,0 tot NAP +3,0 m.

In verband met de hoeveelheid kwelwater uit het westelijk duingebied is de zone ten westen van de Haarlemse Strandwal van oorsprong doorsneden door een relatief dicht netwerk van ontwateringsloten. De Haarlemse wijken die rondom de Delft zijn gesitueerd, zoals Sinnevelt, Delftwijk, De Krim, Bomenbuurt (deels), Ramplaankwartier, Kleverpark en de Leidsebuurt (deels), bevinden zich in deze zone.

Het boezempeil in Haarlem bedraagt NAP -0,60 m. De belangrijkste waterlopen in Haarlem zijn het Spaarne, de Delft en de Leidsevaart. Enkele kleinere waterpartijen worden op een afwijkend peil beheerst.

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

De buurt Sinnevelt en het gebied tussen de Zaanenlaan en Orionweg zijn gebieden met grondwateroverlast. De grondwaterstand komt hier 's winters hoger dan 0,7 m beneden maaiveld. Op een aantal plekken in het gebied is drainage aanwezig. De werking van deze oude drainage is echter onvoldoende. Deze drainages worden vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaats vinden. Sinnevelt is door de gemeente vastgesteld als urgent gebied.

### *Waterketen*

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor. In Sinnevelt wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaats vinden.

### *Gemeentelijke bouwverordening*

Het afkoppelen van hemelwater kan 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 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, net als een bestemmingsplan en het bouwbesluit.

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten gelden de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.



## 4.5 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteiteisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

### *Berekening concentraties.*

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand. De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

## 4.6 Natuurwaarden

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijk

beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

### *Soortenbescherming*

Het natuurloket geeft van dit gebied gegevens over vaatplanten, mossen, zoogdieren, broedvogels, watervogels, amfibieën, dagvlinders en libellen. In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder dakpannen en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigert een andere broedplek te accepteren wanneer zijn vaste plek is verdwenen. Dit betekent dat bij verbouw of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en Faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat de rugstreepdier in het plangebied zou kunnen voorkomen, alsmede enkele beschermde vleermuizen. Dit betreft de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw.

Er zijn anno 2006 geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen. De gegevens van het Natuurloket wijzen uit dat er binnen het bestemmingsplangebied beschermde soorten voorkomen.

Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een

onthefving van de Flora- en Faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

#### **4.7 MER**

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de Milieuzoneringen in paragraaf 4.1).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Hieronder wordt verkend of voor het bestemmingsplan Sinnevelt een mer-beoordelingsplicht aan de orde is.

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden.

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt.

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichte activiteiten.

#### **4.8 Cultuurhistorie**

De provincie toetst de bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota "Cultuurhistorische regioprofielen". In de nota staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn.

De cultuurhistorische waardenkaart onderscheidt de thema's "bouwkunde", "historische geografie" en "archeologie". Hieronder wordt aan de hand van deze thema's voor het plangebied Sinnevelt verkend welke beperkingen er vanuit

deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan.

### *Rijksmonumenten*

In het plangebied staat één rijksmonument; Huis te Zaanen (voor een beschrijving, zie paragraaf 2.1). In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten dienen daarom conserverend te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

### *Bouwkunde*

In het plangebied komen gebouwen voor van grote bouwkundige waarde. Het betreft de bebouwing in de Sterrenbuurt en aangrenzende panden aan de Orionweg, Planetenplein en Zaanenlaan. Het gebied wordt omschreven als stedelijk woongebied met o.a. Berlagiaanse en tuinwijkachtige kenmerken en is opgenomen als toekomstig beschermd rijksgezicht.

### *Historische geografie*

De Schotergeest is van historisch geografische waarde. Geesten zijn zeer kenmerkend voor Kennemerland. De voormalige geest werd begrensd door de Middenweg en de Schoterweg (Rijksstraatweg). Hoewel grotendeels bebouwd is de oorspronkelijke geest, uit de vroege middeleeuwen, nog enigszins herkenbaar in het stratenpatroon. Geesten zijn zowel provinciaal als nationaal zeer zeldzaam.

### *Archeologie*

De resten van Huis te Zaanen zijn van grote archeologische waarde. Hier liggen de resten van een kasteel (mogelijk 2). Het gebouw wat er nu staat doet niet meer denken aan het oude 'kasteel'. Vondsten, zoals o.a. kloostermoppen kunnen aanwijzingen vormen voor de oorspronkelijke locatie van het 13e eeuwse kasteel. Het terrein levert in wetenschappelijk en cultuurhistorisch opzicht een bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied en dient derhalve in principe behouden te blijven.

Ook de oude dorpskern van het dorp Schoten is van grote archeologische waarde. 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.

Het gebied van de oude strandwal is van archeologische waarde. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal). Verwacht wordt dat

zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

## 4.9 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Het huidige Haarlem ligt op de oudste en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek onstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem. Harulahem doet zijn naam eer aan: huis op een open plek in een op zandgrond gelegen bos.

De in de 11e en 12e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem kreeg in 1245 stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen. Van tijd tot tijd komen deze lagen bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

### *Wetgeving*

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed is vertaald in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007), waarin archeologisch onderzoek verplicht is gesteld. 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.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel kan worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van eventuele (archeologische) monumenten. In het wetsvoorstel is tevens opgenomen dat Provinciale Staten gebieden, die naar verwachting archeologische waardevol zijn, kunnen aanwijzen als "archeologische attentiegebieden". Vervolgens kan aan de gemeenteraad een termijn worden gesteld waarbinnen een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gebieden moet worden opgesteld.

In het wetsvoorstel voor de Woningwet is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van (archeologische) monumenten.

### *Archeologische beleidskaart Haarlem (ABH)*

De gemeente Haarlem is een archeologische beleidskaart (bijlage 3) voor de gehele stad aan het ontwikkelen. Met deze kaart geeft het gemeentebestuur aan in welke gebieden grondroerende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn.

De archeologisch waardevolle gebieden op de archeologische beleidskaart Haarlem zullen in bestemmingsplannen worden opgenomen met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie'. In de voorschriften worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'waarde - archeologie'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime. Het plangebied heeft 4 categorieën met bijbehorende regimes (zie paragraaf 6.4).

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning;
- een ontheffing van het bestemmingsplan.

## **4.10 Duurzaamheid**

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. Voor gebouwen heeft het college de nota duurzame nieuwbouw woningen vast gesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

### *Duurzaam bouwen*

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen

(Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

#### **4.11 Vliegverkeer**

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.

In het bestemmingsplangebied gelden geen hoogtebeperkingen en geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

#### **4.12 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van

een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van  $10^{-6}$  mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Over de Westelijke Randweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de rapportage "Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Holland peiljaar 2001" komt deze weg niet als relevante route naar voren.

Over het spoortraject Haarlem - Beverwijk vindt vervoer van ammoniak plaats. Uit diverse onderzoeken is inmiddels gebleken dat langs het gehele traject geen plaatsgebonden risico contour van  $10^{-6}$  wordt berekend. Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat dit ver onder 0,1 procent van de oriëntatiewaarde ligt, die maatschappelijk als een onaanvaardbaar risiconiveau wordt gezien. Het vervoer per spoor van gevaarlijke stoffen zal in 2009 worden beëindigd. Wel zal er in de toekomst nog steeds in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen mogen plaats vinden. Dit hangt af van de verdere invulling van het basisnet Spoor in de loop van 2009. De hiermee nog gepaard gaande risico's zullen echter naar verwachting zeer beperkt zijn.

### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijf) gelegen, die vallen onder de werkingsfeer van het Bevi. De Westelijke Randweg is voor transport van gevaarlijke stoffen geen relevante route. Verder blijkt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. In en direct rond het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over water plaats. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten.

## **4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen**

Er liggen volgens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.



## 5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel bebouwing als op functies. Specifieke ontwikkelingen in het plan worden hier ook beschreven. Dit zijn o.a. projecten die al in uitvoering of in voorbereiding zijn.

### 5.1 Visie op het plangebied

De wijk Sinnevelt is een wijk die ruimtelijk goed functioneert. Behouden en versterken van de huidige situatie is uitgangspunt van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat bestaande bebouwingsvolumes en bestemmingen zijn vastgelegd.

Het gebied heeft grotendeels een woonfunctie en blijft deze ook behouden. Binnen de bestemming 'wonen' zijn beroepsoefeningen aan huis mogelijk. Grootschalige nieuwbouw en herstructurering komen in het gebied niet voor. Vanwege de huidige ruimtelijke en architectonische structuur wordt ingezet op handhaving, herstel en versterking van dit karakter. Dit geldt ook voor het huidige groenkarakter. De huidige groenbestemmingen blijven gehandhaafd.

Veel straten in het gebied zijn ingericht als woonstraat. Doorgaand autoverkeer wordt zoveel mogelijk om het gebied geleid om de straten zo leefbaar mogelijk te maken. Binnen de bestemming 'verkeer' zijn aanpassingen voor veiligere en betere inrichting, zoals oversteekplaatsen en parkeergelegenheid mogelijk. Binnen zowel de bestemming 'groen' als 'verkeer' worden speelvoorzieningen en water toegestaan.

De gemeente streeft naar behoud van het winkelcentrum aan het Plesmanplein. De huidige winkelvoorzieningen krijgen de bestemming 'gemengd 3', waarbinnen op de begane grond detailhandel en dienstverlening mogelijk is.

De Rijksstraatweg is de belangrijke verbinding tussen Haarlem Centrum en Haarlem Noord. De bedrijvigheid aan de Rijksstraatweg heeft een buurtoverschrijdende functie. Deze weg moet daarom voor autoverkeer toegankelijk blijven. Het is belangrijk het winkelcentrum te handhaven als vestigingsplaats voor commerciële functies. In het bestemmingsplan krijgt deze winkelstrook een 'gemengd 2' bestemming. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond wonen, detailhandel, dienstverlening, bedrijven, horeca en kantoren mogelijk. Hierbij is horeca alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding. Ook de panden welke voorheen de bestemming 'wonen' hadden, krijgen de 'gemengd 2' bestemming. Op deze manier wordt het mogelijk de Rijksstraatweg te versterken met sociaal-maatschappelijke functies.

### 5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bescherming van bestaande kwaliteiten van het plangebied is het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt. Voor het oprichten van gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden strenge voorwaarden en toetsingscriteria.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat de gebouwen in de Sterrenbuurt plus de

aangrenzende bouwblokken aan het Planetenplein, de Orionweg en de Zaanenlaan zijn aangewezen als genomineerd beschermd stadsgezicht. Het gebied heeft een hoogwaardige en overwegend gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundige ruimtelijke opbouw en bestaat uit diverse buurten met een gevarieerd en afwisselend stedenbouwkundig patroon. Het gebied is representatief voor de ontwikkeling van de Nederlandse stedenbouw en architectuur uit de periode 1880-1940, met name op het gebied van complexmatige woningbouw voor middenstand en arbeiders als gevolg van de Woningwet 1901. Handhaven, herstellen en versterken van deze kwaliteiten zijn de uitgangspunten. Dit geldt ook voor de Planetenbuurt. De buurt Sinnevelt vormt een duidelijke eenheid in ruimtelijke structuur en architectuur. Handhaven en stimuleren van de basiskwaliteit staat hier voorop.

### 5.3 Ontwikkeling

#### *Convenantslocatie Albert Verweyalaan*

In het bestemmingsplangebied speelt één ruimtelijke ontwikkeling, namelijk de beoogde nieuwbouw aan de Albert Verweyalaan. De gemeente Haarlem en de woningcorporaties hebben op 19 juni 2007 het Convenant Wonen ondertekend. Kern van deze overeenkomst is het bevorderen van de doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Nieuwbouw is het belangrijkste instrument om de woningmarkt in beweging te krijgen. Deze nieuwbouw vindt plaats bij herstructureringsprojecten en uitbreiding van de sociale huurwoningen.

Om de noodzakelijke nieuwbouw mogelijk te maken zijn zes convenantslocaties aangewezen. Deze locaties zullen op fysiek, sociaal en economisch terrein worden versterkt. De corporaties zien mogelijkheden om hier gezamenlijk ruim 500 woningen, 1000 parkeerplaatsen en 6000 m<sup>2</sup> winkelruimte te realiseren. Wellicht worden hierin ook maatschappelijke functies opgenomen. Van de woningen wordt 49% gerealiseerd in de sociale huursector en/of sociale koopsector. De invulling van de verschillende locaties wordt nog nader uitgewerkt.

Het terrein aan de Albert Verweyalaan is aangewezen als één van de zes convenantslocaties. Het betreft het terrein tussen de Albert Verweyalaan, de Lieven de Key en Krelageschool aan het Plesmanplein en de woningen aan de Jacques Perklaan. Het programma van deze nieuwbouwlocatie is nog niet bekend. Eind 2009 hoopt de gemeente hierover een beslissing te nemen. In het bestemmingsplan wordt hiervoor ruimte gereserveerd. Voorlopig wordt deze plek als 'witte vlek' op de verbeelding opgenomen.

## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

De beleidsuitgangspunten zijn op de verbeelding weergegeven als bestemmingen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die hierop van toepassing zijn. Hierna wordt aangegeven hoe de verbeelding en waarderingskaart gehanteerd dienen te worden.

### 6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, met uitzondering van nieuwbouw aan de Albert Verweylaan (zie paragraaf 5.3).

### 6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het

bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

### **6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels**

#### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

### **6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels**

#### *Bedrijf - nutsvoorziening (artikel 3)*

Deze bestemming is bedoeld voor voorzieningen van algemeen nut. Op de gronden met deze bestemming mogen onder voorwaarden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

#### *Gemengd 2 (artikel 4)*

Deze bestemming is bedoeld voor de panden aan de Rijksstraatweg, zowel panden die in gebruik zijn voor wonen als voor niet-woonfuncties en hiernaast voor enkele door de buurt verspreid gelegen winkel- en bedrijfspanden (zie paragraaf 3.7). Binnen deze bestemming is op de begane grond naast wonen ook kantoren, detailhandel, dienstverlening, bedrijven en horeca mogelijk. Hierbij is horeca alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding.

Op de overige verdiepingen van deze panden zijn woningen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort ook tot de mogelijkheden, zoals ook beschreven in de toelichting van de bestemming 'Wonen'.

#### *Gemengd 3 (artikel 5)*

Deze bestemming is bedoeld voor de panden aan en om het Plesmanplein,

waar niet-woonfuncties op de begane grond zijn gerealiseerd. Binnen deze bestemming is op de begane grond detailhandel en dienstverlening mogelijk.

Op de overige verdiepingen van deze panden zijn woningen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort ook tot de mogelijkheden, zoals ook beschreven in de toelichting van de bestemming 'Wonen'.

#### *Groen (artikel 6)*

Binnen deze bestemming vallen: groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van algemeen nut en bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

#### *Kantoor (artikel 7)*

Aan de Delftlaan staat een pand met de bestemming kantoor. Binnen deze bestemming wordt zowel op de begane grond als op de overige verdiepingen ruimte geboden voor kantoren.

#### *Maatschappelijk (artikel 8)*

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de begripsomschrijving).

#### *Sport (artikel 9)*

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve sportvoorzieningen. Een sauna is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'sauna' op de verbeelding. Een bedrijfswoning is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding.

#### *Tuin 1 (artikel 10)*

Binnen deze bestemming zijn slechts tuinen, verhardingen en erfafscheidingen toegestaan bij de op de aangrenzende gronden behorende bebouwing. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Een uitzondering daarop vormen een aantal gemeenschappelijke bergingen die uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de verbeelding.

#### *Tuin 2 (artikel 11)*

De bij o.a. de bestemming 'Wonen' behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt in het plangebied met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogenaamde erven.

Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

#### *Tuin 3 (artikel 12)*

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 % mogen worden bebouwd.

Binnen deze bestemming is het toegestaan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken te realiseren. Het bestemmingsvlak mag volledig worden volgebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein. De bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

#### *Verkeer (artikel 13)*

Deze bestemming is bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, verblijfsgebied, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, bijbehorende waterlopen en waterpartijen en bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins. Garageboxen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' op de verbeelding toegestaan.

#### *Water (artikel 14)*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging en/of waterhuishoudkundig, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

#### *Wonen (artikel 15)*

Deze bestemming is bedoeld voor alle panden binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen onder voorwaarden gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Naast wonen zijn ook beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan: maximaal 30 % van het bruto vloeroppervlak van een woning mag hiervoor gebruikt worden.

#### *Waarde- Archeologie (artikel 16)*

De aanwezige architectonische waarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (zie paragraaf 4.9).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de concept beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën. In het bestemmingsplan komen de categorieën 2 tot en met 5 voor.

#### Categorie 2 (Waarde Archeologie 2)

In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt voor deze categorie een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

#### Categorie 3 (Waarde Archeologie 3)

Op de Haarlemse strandwal en de oostflank ervan, waarop de historische stadskern van Haarlem gelegen is, een deel van Haarlem-Noord en Haarlem-Zuid, kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap namelijk uitermate geschikt geweest voor bewoning.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

#### Categorie 4 (Waarde Archeologie 4)

Deze categorie betreft de strandvlakte gelegen tussen de Haarlemse en de oudste strandwal plus het gebied ten oosten van de oudste strandwal.

Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

#### Categorie 5 (Waarde Archeologie 5)

De vijfde categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij grondversturende activiteit met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

## **6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels**

### *Antidubbelregel (artikel 18)*

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

### *Algemene ontheffingsregels (artikel 19)*

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene ontheffingsregels voor het college van burgemeester en wethouders. Zo kan er een ontheffing plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10 Wro) strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een ontheffingsmogelijkheid in voor het college voor die specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende



redenen wordt gerechtvaardigd.

## 6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

### *Overgangsregels (artikel 20)*

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.3 met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

### *Slotregel (artikel 21)*

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. De bebouwing is grotendeels conform het vigerende bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingsplan ingetekend. Op het terrein aan de Albert Verwey laan wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.3). Vanwege onduidelijkheid in de mogelijke planontwikkeling is deze nog niet meegenomen in dit concept ontwerpbestemmingsplan.

### *Bebouwings- en bestemmingsgrenzen*

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen en in de regels bouwregels aangegeven. De bouwgrens geeft het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Op de verbeelding bevinden zich tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens. Zowel de bouwgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/of bouwhoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven.

Binnen sommige bouwvlakken is een bebouwingspercentage aangegeven. Het bebouwingspercentage geeft de grootte van het deel van het bouwvlak aan dat maximaal mag worden bebouwd.

### *Bouw- en goothoogte*

Op de verbeelding wordt per bouwvlak/ bestemmingsvlak aangegeven wat de maximum bouwhoogte is en indien van toepassing de maximale goothoogte. Waar alleen een goothoogte staat aangegeven is een ingeval van hoger bouwen een kap verplicht tot een maximale hoogte van 5 meter. In het plan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden platte afdekkingen toe te staan.

Voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid met orde 1 en orde 2 is de bestaande goot- en bouwhoogte vastgelegd op de verbeelding. Bij specifieke bouwaanvragen zal de Welstandscommissie / Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit een welstandstoets uitvoeren.

De bouw van dakterrassen is alleen toegestaan op aanbouwen binnen de aangegeven bouwhoogten. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners bij die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningssysteem in werking getreden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere vergunningsplichtige bouwwerken, licht vergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken. Binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken.

## **6.8 Hoofdopzet waarderingskaart**

Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle panden die vallen onder het genomineerde beschermd stadsgezicht gewaardeerd. De waardering per pand is opgenomen in bijlage 4. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet;
- orde 2: beeldbepalende panden van voor 1950, die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld en behoudenswaardig zijn;
- orde 3: panden van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft, een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben;
- nieuwbouw: nieuwbouw na 1950;
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn

Bestemmingsplan "Concept ontwerpbestemmingsplan Sinnevelt en Planetenwijk" (concept)

uitgevoerd.

## **7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7.1 Resultaten participatie**

[PM]

### **7.2 Uitkomst watertoets**

[PM]

### **7.3 Uitkomsten overleg**

[PM]

### **7.4 Economische uitvoerbaarheid**

Behoudens de ontwikkelingslocatie aan de Albert Verweylaan voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van deze locatie vindt, uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt, plaats voor risico van de marktpartij. De kosten voor de gemeente zijn verzekerd omdat de grond in eigendom is van de gemeente. Het kostenverhaal vindt dus plaats via de grondprijs. Op deze manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

### **7.5 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 de 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.

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 BIJ DE TOELICHTING**

## **bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID**

Het nationaal ruimtelijk beleid is vertaald in de Nota Ruimte (2004). Hoofddoel van de Nota Ruimte is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. De ruimte die in verstedelijkt gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Binnen het verstedelijkt gebied hanteert de provincie het compacte stedenbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied.

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.

### *Water*

Het Provinciaal Waterplan Bewust omgaan met water (2006) geeft de hoofdlijnen aan van het beleid voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem. Het beleid is erop gericht dat we beschermd worden tegen een teveel en een tekort aan water en dat de kwaliteit van het water past bij het gebruik (waaronder schoon drinkwater). Het waterplan geeft onderstaande (ruimtelijke) randvoorwaarden:

- ruimtelijke opgaven en de wateropgave worden in samenhang gerealiseerd door een integrale, ontwikkelingsgerichte benadering en maatwerk;
- de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland is van grote waarde voor de kwaliteit van de provincie en deze ruimtelijke kwaliteit dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- waterproblemen (kwantiteits- en kwaliteitsproblemen) worden opgelost waar en wanneer ze ontstaan en door degene die ze veroorzaakt;
- de lastenverhoging voor de burger wordt zoveel mogelijk beperkt.

### *Milieu*

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. De belangrijke opgaven zijn:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Verkeer en vervoer*

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) wordt geconstateerd dat de mobiliteitsbehoefte in hoog tempo blijft uitbreiden. Het centrale uitgangspunt in het PVVP 2003 is 'ruimte voor mobiliteit'. Dit wordt verkregen door een vrije keuze in mobiliteit te geven en de mobiliteitsgroei accommoderen. Dit overigens met oog voor de randvoorwaarden die de omgeving stelt. Infrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ordening. Notoire knelpunten worden opgelost door capaciteitsuitbreiding, waarbij de effecten op netwerkniveau worden bekeken. De aanpak is gericht op verknopen van de bestaande netwerken.

#### *Werken*

Het economische beleid voor de komende jaren is verwoord in de Economische Agenda. Met de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid sluit de provincie aan op de gebiedsspecifieke kansen en problematiek voor dit deel van de provincie. Voor Noord-Holland Zuid is het versterken van de internationale concurrentiepositie de economische opgave. Om de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid te bereiken richt de provincie zich op de volgende thema's:

- regionale samenwerking;
- werklocaties;
- innovatie en ondernemerschap.

#### *Wonen*

Het Streekplan Noord-Holland Zuid geeft aan dat de opgaven voor wonen zowel kwantitatief als kwalitatief omvangrijk zijn. Globaal zijn tot 2020 ongeveer 166.000 woningen nodig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte van Noord-Holland Zuid. Deze groei zal voor een groot deel plaatsvinden in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Hiernaast nemen de kwaliteitseisen van de woonconsument toe: meer koopwoningen, grotere woningen, meer keuzevrijheid en variatie. Enerzijds is er een ruime vraag naar stedelijke woonmilieus met menging van functies en in hogere dichtheden en anderzijds naar groene woonmilieus, rustig en met overwegend eengezinswoningen. De vergrijzing en de zorgbehoefte nemen tot 2020 toe. Wonen en zorg moeten goed op elkaar worden afgestemd.

#### *Cultuurhistorie*



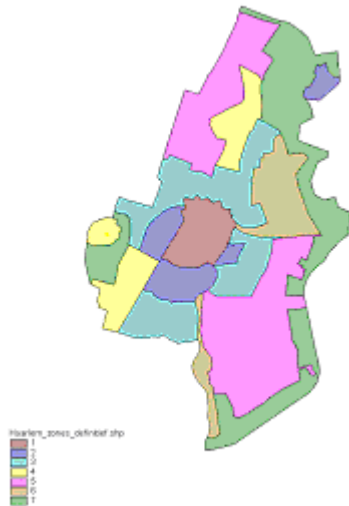
Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij de waarden in drie graden van waardering zijn aangeduid voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines; bouwkunde, historische geografie en archeologie.

## bijlage 2 MILIEUONDERZOEK

### *Kwaliteit van de bodem*

Figuur 1



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 4 en 5.

In onderstaande tabellen zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de betreffende bodemkwaliteitszones weergegeven.

#### *bodemkwaliteitszone 4*

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EDX	mo
<b>P95 bovengrond</b>											
Kwaliteitszone 4	7,88   -	0,74   s	16,12   -	49,59   s	0,57   s	253,33   t	10,57   -	386,01   i	12,50   s	0,44   s	133,30   s
<b>P95 ondergrond</b>											
Kwaliteitszone 4	8,46   -	0,46   -	13,25   -	25,09   s	0,38   s	80,38   s	8,09   -	109,90   s	9,29   s	0,26   -	88,40   s
<b>gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 4	5,61   -	0,33   -	10,31   -	16,18   -	0,16   -	80,73   s	5,94   -	125,29   s	3,15   s	0,16   -	56,85   s
<b>gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 4	5,38   -	0,23   -	9,42   -	10,58   -	0,12   -	29,96   -	5,30   -	42,54   -	2,21   s	0,11   -	58,93   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 de bodemkwaliteitszone 4 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht

verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met zink. Lood kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik, koper, zink en lood voorkomen.

#### *bodemkwaliteitszone 5*

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK's	DDX	mo
<b>F25 bovengrond</b>											
Kwaliteitszone 5	7,90 -	0,53 -	2183 -	3094 s	0,30 s	12109 s	13,15 -	108,21 s	5,26 s	0,70 s	22540 s
<b>F25 ondergrond</b>											
Kwaliteitszone 5	8,10 -	0,50 -	16,77 -	2696 s	0,22 -	6299 s	9,37 -	7190 s	2,42 s	0,60 s	129,25 s
<b>gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 5	5,00 -	0,29 -	1205 -	1275 -	0,12 -	4034 -	7,27 -	48,86 -	1,31 s	0,21 -	9035 s
<b>gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 5	4,54 -	0,26 -	9,69 -	8,07 -	0,07 -	1684 -	5,82 -	24,99 -	0,58 s	0,16 -	7529 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 de bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, lood en zink voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, lood en zink voorkomen.

In de Bkk zijn geen gegevens opgenomen omtrent de milieukundige kwaliteit van het grondwater.

#### *Bodemverontreiniging*

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het

bestemmingsplangebied.

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest conform NEN 5707.

Indien blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal een sanering nodig zijn alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s)..

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de niet meer in gebruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Binnen het gebied zijn de bekende gevallen van ernstige verontreiniging gesaneerd.

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

#### *Gebiedsgericht grondwaterbeheer*

Binnen het plangebied zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer optioneel. Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.

#### **Milieuzonering**

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

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 verwachte 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.

### *Categorisering van bedrijven in het plangebied*

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Sinneveld is getypeerd als deels laagbouw in lage dichtheid en deels als flatwijk. De maximaal toegestane milieucategorie is B. De Rijksstraatweg is getypeerd als corridor. Hier is een maximale bedrijfscategorie C aanvaardbaar.

Aan de hand van een lijst met bedrijven (bijlage 1), 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 zoninglijst welke is bijgevoegd als (bijlage 2). Uit het onderzoek is gebleken dat alle aanwezige bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

### **Duurzaamheid**

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

### *Duurzaam bouwen*

Het college van B&W heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de

projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

Wat is GPR?

Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op.

### ***Externe veiligheid***

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### ***Plaatsgebonden risico***

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van  $10^{-6}$  mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

### ***Groepsrisico***

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

### ***Vervoer gevaarlijke stoffen***

-over het spoor

Over het baanvak Haarlem – Beverwijk vindt anno 2008 nog vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft hier het vervoer van het giftige gas ammoniak. Op korte termijn zal dit transport verdwijnen. De rijksoverheid heeft namelijk een principeakkoord met DSM gesloten over de beëindiging van de ammoniaktransporten tussen Geleen en IJmuiden. De transporten worden uiterlijk per 31 december 2009 stopgezet en de in IJmuiden gelegen fabriek van DSM wordt met ingang van 1 januari 2010 gesloten. Door het wegvallen van het vervoer van ammoniak verdwijnt deze bron van risico.

Wel zal er in de toekomst nog steeds in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen mogen plaats vinden. Dit hangt af van de verdere invulling van het basisnet Spoor in de loop van 2009. De hiermee nog gepaard gaande risico's zullen echter naar verwachting zeer beperkt zijn.

-over de weg

De provincie Noord-Holland is beheerder van de Delftlaan/N208. Anno 2008 heeft de provincie geen beleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg. Concreet houdt dit in dat de Delftlaan open staat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit een onderzoek uit 2001 is naar voren gekomen dat de hoeveelheid transporten over de Delftlaan niet significant is.

De Delftlaan gaat uiteindelijk over in gemeentewegen. Besloten is dat wegen in Haarlem (met uitzondering) niet open staan voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer is alleen mogelijk indien daarvoor een ontheffing is verleend. De Prins Bernhardlaan valt onder de routing. Voor de overige wegen moet een ontheffingsverzoek worden ingediend.

Momenteel wordt ontheffing verleend voor het vervoer van LPG en zeer incidenteel voor het vervoer van vuurwerk. Voor overige gevaarlijke stoffen zijn er geen aanvragen in behandeling. Overigens zijn er met uitzondering van de LPG-tank aan de Leidsevaart (die in 2008 wordt opgeheven) in Haarlem west geen afleverpunten voor gevaarlijke stoffen.

-over het water

In het rond het plangebied komen geen watergangen voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

### *Leidingen*

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zone's dienen te worden aangehouden.

### **Verkeerslawaaai**

#### *Wegverkeerslawaaai*

De geluidbelasting Lden (day, evening, night) voor wegverkeerslawaaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

1. het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
2. het equivalente geluidniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB;
3. 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 het college van 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 het college van 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.

### *Railverkeerslawaai*

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

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

Voor railverkeerslawaai geldt dat de voorkeursgrenswaarde 55 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

### *Industrielawaai*

Het industrieterrein Waardepolder –gelegen ruim ten oosten van het plangebied –is een gezoneerd industrieterrein en heeft een geluidzone. Door middel van een zonebesluit is de zonegrens van 50 en 55 dB(A) vastgelegd.

De geluidbelasting  $L_{Aeq}$  voor industrielawaai is het maximale geluidniveau van de volgende drie waarden:

1. het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur),



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

De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A).

Burgemeester en Wethouders dienen er voor te zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo nodig moeten maatregelen getroffen worden om de overschrijding weg te nemen. Daarbij komen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Daar waar deze maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moet Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

#### *Toepassingsmogelijkheden geluidsreducerende 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 ervan 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 te allen tijde contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (NS-RIB). Alleen het stiller maken van stalen spoorbruggen wordt in de praktijk als bronmaatregel toegepast.

Bij een gezonde industrieterrein is het mogelijk te saneren. Hierbij dient een saneringsbesluit te worden genomen, waarna tevens de geluidzone wordt aangepast. In de praktijk wordt het zonebesluit niet gewijzigd.

#### ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze vrijwel nooit toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een

geluidscherm 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.

### *Uitgangspunten*

Het plangebied Sinneveld is een consoliderend bestemmingsplan, 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. De hoeveelheid verkeer die in achtereenvolgens het dag-, avond- en nachtuur rijdt is per weg aangegeven in tabel 2. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010) voor het peiljaar 2010. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asphalt (DAB) en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur, uitgezonderd de Delftlaan. Voor de Delftlaan geldt een maximale snelheid van 70 km/uur

Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden

Weg	etmaal 2015	D	A	N	Verdeling <sup>1)</sup>
Delftlaan ten zuiden van Orionweg	46.700	6,5	3,9	0,8	2
Delftlaan ten noorden van Orionweg	43.000	6,5	3,9	0,8	2
Mr. Van Gerritzlaan	1.400	6,5	3,9	0,8	1
Planetenlaan ten zuiden van Mr. van Gerritzlaan	6.400	6,5	3,9	0,8	1
Planetenlaan ten noorden van Mr. Van Gerritzlaan	4.300	6,5	3,9	0,8	1
Orionweg ten westen van Mercuriusstraat	13.700	6,5	3,9	0,8	1
Orionweg ten oosten van Mercuriusstraat	6.700	6,5	3,9	0,8	1
Zaenenstraat ten oosten van Orionweg	9.300	6,5	3,9	0,8	1

Zaenenstraat ten westen van Orionweg	3.200	6,5	3,9	0,8	1
Zaenenstraat ten westen van Marnixplein	1.900	6,5	3,9	0,8	1
Rijkstraatweg	4.600	6,5	3,9	0,8	1
Mercuriusstraat	1.300	6,5	3,9	0,8	1

Bij type 1 is de verdeling 98, 2 en 0 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4. De categorie-indeling is als volgt:

- categorie 2: lichte motorvoertuigen;
- categorie 3: middelzware motorvoertuigen;
- categorie 4: zware motorvoertuigen.

Type 2 is de verdeling 94,8, 5,1 en 0,1% van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4, Bron provincie Noord Holland

Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2018 is uitgegaan van 0,5 % groei van het verkeer per jaar, uitzonderd de Delftlaan. Voor de Delftlaan is 1% groei per jaar gehanteerd. Bij de berekeningen is uitgegaan van de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2018.

De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen of zijn 30 km/uur wegen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

#### 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 de woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2018. De geluidbelasting bedraagt maximaal 68 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Zie bijlage 3 voor de berekeningsresultaten Geluid.

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Delftlaan ten zuiden van Orionweg	33 meter	68 dB
Delftlaan ten noorden van Orionweg	29 meter	68 dB
Mr. Van Gerritzlaan	6 meter	56 dB
Planetenaan ten zuiden van Mr. van Gerritzlaan	18 meter	57 dB
Planetenaan ten noorden van Mr. Van Gerritzlaan	21 meter	55 dB
Orionweg ten westen van Mercuriusstraat	18 meter	61 dB
Orionweg ten oosten van Mercuriusweg	18 meter	56 dB
Zaenenstraat ten oosten van Orionweg	8,5 meter	62 dB
Zaenenstraat ten westen van Orionweg	12 meter	55 dB
Zaenenstraat ten westen van Marnixplein	14,5 meter	53 dB
Rijkstraatweg	11,5 meter	58 dB
Mercuriusstraat	8,5 meter	54 dB

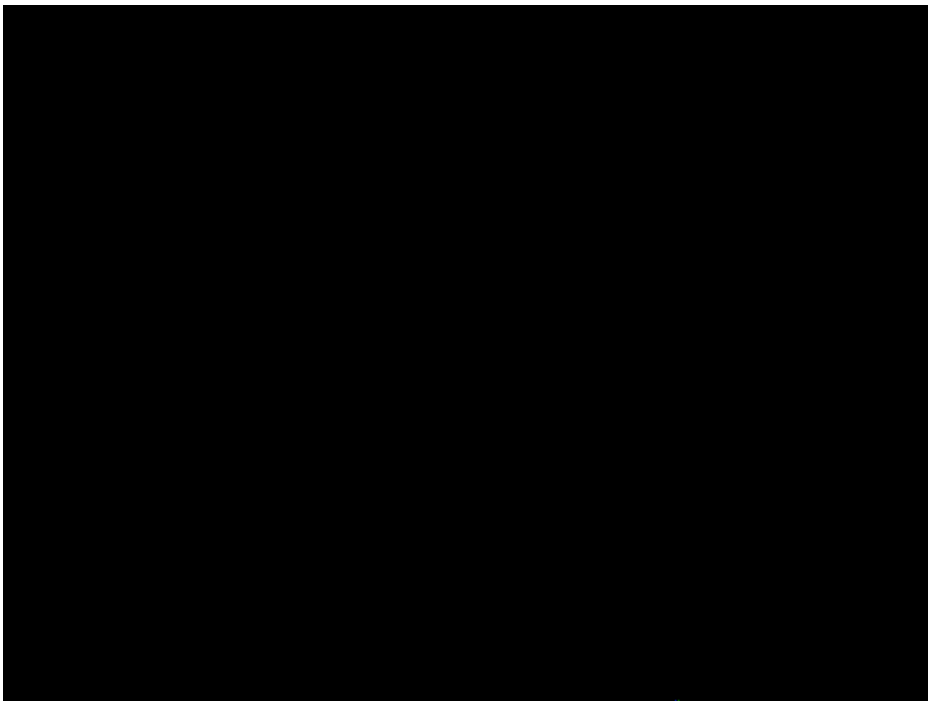
\* inclusief aftrek conform artikel 110g

## Conclusie

Langs de beschouwde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

## Geluidsbelasting t.g.v. industrie

Uit onderstaande kaart blijkt dat het bestemmingsplan ruim buiten de zone van het gezoneerde industrieterrein Waarderpolder ligt. (zie figuur 2). De geluidbelasting bedraagt daardoor binnen het plangebied minder dan 50 dB(A). Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.



Figuur 2. Zonegrens en 55 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein Waarderpolder

## Geluidbelasting t.g.v. railverkeer

De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt maximaal 55 dB en ligt daarmee onder de voorkeursgrenswaarde.

## **Luchtkwaliteit**

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteiteisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze

twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

#### Verkeersgegevens.

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). Aangezien de autonome groei van het wegverkeer ongeveer 0,5 % per jaar bedraagt zijn de intensiteiten voor het jaar 2010 berekend aan de hand van de intensiteit in 2015. Voor de Delftlaan is echter 1% groei per jaar aangehouden. De intensiteit en de overige kenmerken die voor de berekening van belang zijn (wegtype, snelheidstype, bomenfactor e.d.) zijn aangegeven in bijlage.5.

#### Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

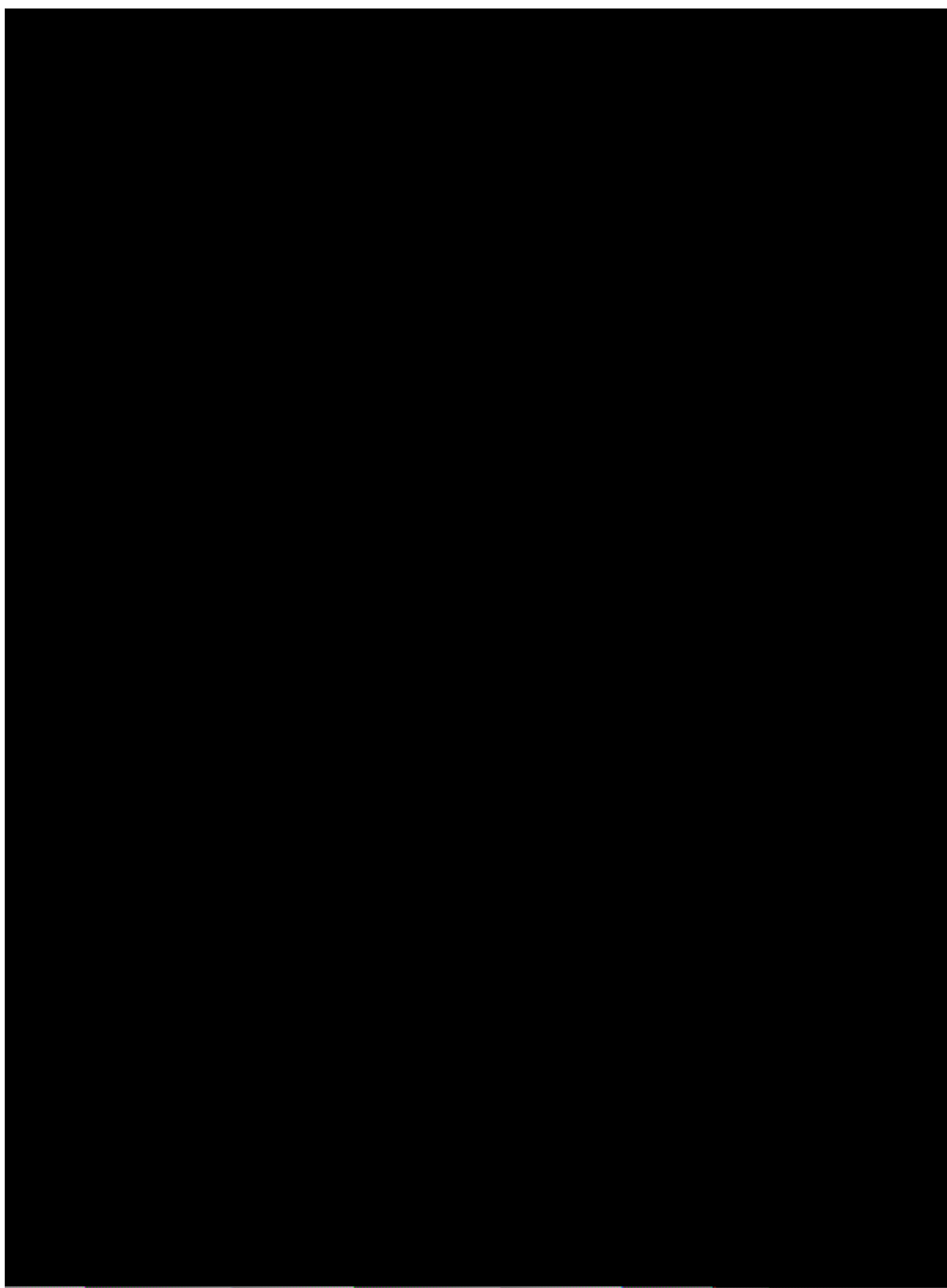
#### Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 4) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden.

#### Conclusie

De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

### **bijlage 3 ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART HAARLEM**



**bijlage 4 WAARDERING ORDE 2 PANDEN**

Delftlaan	201-213	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven ensemble dat bestaat uit twee door middel van een tussenlid verbonden blokjes van elk vier woonhuizen voor de middenstand. Vormt een geheel met Zaanenlaan 154. Het complex is in 1935-36 gebouwd naar ontwerp van architect H. Tuninga, die ook elders in de buurt veel huizen ontwierp, in opdracht van H. Bijl / N.V. Prinsenerve. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers op de begane grond met balkons er bovenop. De meeste huizen hebben nog bovenlichten met glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft kleine houten overstekken op klossen. De oorspronkelijke dakkapellen zijn ten dele gewijzigd. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuinen staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur en ertussen ronde ijzeren liggers bij nrs.201-205 en platen bij nrs.207-213.</p>
Delftlaan	215-243	<p>Gaaf bewaard gebleven ensemble dat bestaat uit vier door middel van tussenleden verbonden blokjes van drie keer vier en een keer drie middenstandswonhuizen. Het complex is in 1936-37 gebouwd naar ontwerp van architect H. Tuninga, in opdracht van H. Bijl. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog zadeldak. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers op de begane grond met balkons er bovenop. Bij de buitenste huizen van de blokjes zijn deze balkons echter inpandig in een risalerend geveldeel opgenomen, dat wordt gedekt door een steekkap met een topgevel. De ingangen van de buitenste huizen van de vier blokjes zijn opgenomen in de tussenleden en die van de middelste zijn gekoppeld in een portiek waarboven het balkon doorloopt. De meeste huizen hebben nog een aantal ramen met glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken op klossen. De oorspronkelijke dakkapellen zijn nog grotendeels behouden. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuinen staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur.</p>

Delftlaan	255-267	<p>Gaaf bewaard gebleven ensemble dat bestaat uit twee blokjes van vier middenstandswoonhuizen, een eenheid vormend met het hoekpand Orionweg 127. Het complex is in 1937 gebouwd in opdracht van H.P. Spook en A.J. Kuiper. Mogelijk was Kuiper ook de architect. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak. De buitenste woningen van elk der twee blokjes hebben aan de voor-en achterzijde vooruitstekende geveldelen met topgevels. Deze woningen hebben kruisende zadeldaken. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden. Bij de buitenste huizen zijn deze tegen het vooruitstekende gedeelte gebouwd en tellen één bouwlaag, terwijl ze bij de middelste huizen doorlopen over de verdieping. De buitenste huizen hebben op de hoek forse afdaken met daaronder de ingangen. De middelste huizen hebben kleine afdakjes boven de voordeuren met bovenlichten erboven. De meeste huizen hebben nog een aantal ramen met glas-in-lood, merendeels bovenlichten. De buitenste huizen hebben in de zijgevels forse trappenhuisvensters met glas-in-lood en daarboven rondvensters in de geveltop. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken op klossen. De oorspronkelijke dakkapellen zijn nog grotendeels behouden. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuinen staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur en twee ronde ijzeren liggers.</p>
-----------	---------	---



Eenhoornstraat	1-27	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen. Aan de zuidzijde sluit deze rij aan op de het complex Junoplantsoen 79-135. Het complex is in 1938 gebouwd voor G. Kamminga, naar ontwerp van architect Huib Tuninga, die ook elders in de buurt veel huizen ontwierp. Het ontwerp sloot aan bij Tuninga's ontwerp voor het in 1935 gebouwde complex Junoplantsoen 79-135. Aan de noordzijde, bij nrs 23-25 maakt de rij, met de straat, een lichte knik. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gele bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden op de begane grond. Boven de voordeuren bevinden zich geprofileerde houten lijsten met daarboven ronde bovenlichten met kruisvormig traliewerk. Deze bevatten net als de bovenlichten van de erkers veelal nog glas-in-lood. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken op klossen. Van oorsprong waren er geen dakkapellen; deze zijn bij vrijwel alle panden later gebouwd. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
Herculesstraat	1-35	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met het hoekpand Junoplantsoen 54. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij is grotendeels symmetrisch, met twee vleugels die licht naar achter knikken in het midden bij het huis nr.17, dat een afwijkende vorm heeft. De huizen in de vleugels bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinen. De middelste woning (nr.17) telt twee volle bouwlagen, met daarop een zadeldak haaks op de daken van de vleugels. De voorgevel staat precies in de as van de Schutterstraat, die hier haaks op de licht knikkende Herculesstraat toeloopt.</p>

Herculesstraat	2-14	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij bejaardenwoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met aansluitende rijen bejaardenwoningen aan de Schutterstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij bevat kleine woningen van één bouwlaag plus een zolder onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, met een licht vooruitstekend rollaag boven de vensters, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben kleine houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De huizen hebben achtertuinen, maar daarachter ligt binnen het bouwblok een gemeenschappelijke tuin.</p>
Herculesstraat	16-26	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De woningen hebben kleine voortuinen en ruime achtertuinen, en bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn merendeels gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Aan beide uiteinden van de rij eindigen de mansardekappen in wolfseinden. Ter weerszijden van de rij staan vooruitgeschoven schuurtjes aan de straat met tentdaken.</p>

Herculesstraat	28	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Pleiadenstraat 5-55. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de oostzijde aansluitende rij Pleiadenstraat 5-55. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de westzijde (Herculesstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>
Herculesstraat	37	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Pleiadenstraat 57-71. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de westzijde aansluitende rij Pleiadenstraat 57-71. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de oostzijde (Herculesstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>

Junoplantsoen	1-9	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven ensemble van vijf middenstandswoonhuizen dat een eenheid vormt met Mercuriusstraat 3, en aan de andere zijde is verbonden met de naastliggende rij huizen nrs. 9-17 . Exacte gegevens van het complex zijn niet bekend, maar het is in ieder geval gebouwd in de 1930er jaren gebouwd. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een steil zadeldak. De rode bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers me schuine zijden op de begane grond. Boven de voordeuren bevinden zich kleine afdakjes met daarboven kleine bovenlichten. Deze bevatten glas-in-lood, en dat geldt ook nog voor een aantal bovenlichten in de erkers. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken. De oorspronkelijke dakkapellen zijn ten dele gewijzigd. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
Junoplantsoen	4	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Pallasstraat 2-32. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de noordzijde aansluitende rij Pallasstraat 2-32. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de zuidzijde (Pleiadenstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>

Junoplantsoen	6-28	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven blok met etagewoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. Het blok is symmetrisch opgezet met een hoofdvolume van twee bouwlagen onder een vrij steile, hoge kap evenwijdig aan de straat, die aan beide uiteinden eindigt in korte kappen hier dwars op, die voor en achter aansluiten op topgevels. In de beide zijgevels, die aan straten zijn gelegen, lopen deze dwarse kappen naar onder door tot boven de begane grond. Hiertegen zijn lagere steekkappen geplaatst aansluitend op smalle topgevels. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, licht vooruitstekend boven de vensters de begane grond, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek, maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage, liggende vorm. De huizen hebben achtertuinten. In het midden van het blok bevindt zich een boogvormige poort die toegang geeft tot een collectieve binnentuin.</p>
Junoplantsoen	11-17	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven ensemble van vier middenstandswoonhuizen. De rij gaat aan beide uiteinden over in naastliggende rijen woningen. Exacte gegevens van het complex zijn niet bekend, maar het is in ieder geval gebouwd in de 1930er jaren gebouwd. De huizen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een steil zadeldak evenwijdig aan de straat. De rode bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden met daarbovenop balkons op de verdieping. De gebeitste houten voordeuren hebben halfronde bovenkanten onder anderhalf-steens bogen en worden geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. De voorgevel van de middelste twee woningen steekt licht vooruit ten opzichte van de andere twee, en is voorzien van twee topgevels onder steekkappen. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken. De buitenste twee huizen hebben nog de oorspronkelijke dakkapellen met bescheiden liggend volume. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>

Junoplantsoen	19-75	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen, aansluitend op de rij Junoplantsoen 11-17. Het complex is in 1935-36 ontworpen door architect Huib Tuninga, die ook elders in de buurt veel huizen ontwierp, en is gebouwd voor twee verschillende particuliere opdrachtgevers. De huizen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gele bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden op de begane grond. Boven de voordeuren bevinden zich geprofileerde houten lijsten met daarboven kleine bovenlichten. Deze bevatten net als de bovenlichten van de erkers veelal nog glas-in-lood. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken op klossen. Van oorsprong waren er geen dakkapellen; deze zijn bij vrijwel alle panden later gebouwd. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. De panden aan de uiteinden van de rij hebben afwijkende vormen. Nr. 19 heeft een hogere en steilere kap die haaks op de straat staat. Nr. 75 bevatte van oorsprong een winkel op de begane grond: het pand is breder, de voorgevel is iets naar voren geplaatst en de kap is iets hoger opgetrokken met op het voorvlak nog de twee oorspronkelijke dakkapellen. Het pand heeft geen voortuin.</p>
Junoplantsoen	30	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven schoolgebouw. Het betreft een lagere school (thans lagere Liduinaschool) die rond 1930 is gebouwd. Helaas zijn geen nadere gegevens achterhaald. Het gebouw had van oorsprong een min of meer H-vormige opzet met eenlaags bouwdelen onder flauw hellende zadeldaken en een hoger bouwdeel met plat dak, waarschijnlijk voor een gymzaal, aan de westzijde. Het pand is vrij sober vormgegeven. De gevels zijn opgetrokken in lichtbruine baksteen en de daken zijn gedekt met gesmoorde pannen en hebben ruime overstekken. De grote vensters van de klaslokalen hebben een roedenverdeling en onderin een strook met draairamen. De school is in 2003 uitgebreid met een eenlaags volume aan de noordzijde.</p>

Junoplantsoen	32-52	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij bejaardenwoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met aansluitende rijen bejaardenwoningen aan de Herculesstraat. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij bevat kleine woningen van één bouwlaag plus een zolder onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, met een licht vooruitstekend rollaag boven de vensters, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben kleine houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De huizen hebben achtertuinen, maar daarachter ligt binnen het bouwblok een gemeenschappelijke tuin.</p>
Junoplantsoen	54	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Herculesstraat 1-35. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de noordzijde aansluitende rij Herculesstraat 1-35. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de zuidzijde (Junoplantsoen). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>

Junoplantsoen	58	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven schoolgebouw. Het betreft een middelbare school (thans Paulus mavo/mbo) die rond 1930 is gebouwd. Helaas zijn geen nadere gegevens achterhaald. Het gebouw had van oorsprong een L-vormige opzet met tweelaags vleugels langs de Steenbokstraat en de straat Junoplantsoen (noordzijde) onder schilddaken. Op de hoek hiertussen staat een toren-volume met daarin aan de Steenbokstraat de hoofdingang in een portiek. Dit volume is een belangrijke bliktrekker binnen de straat omdat deze vooruit steekt ten opzichte van de noordelijker gelegen huizen. Bovendien wordt de hoogte in de hele buurt niet overtroffen. Aan de noordoostzijde van de toren is er een half rond volume dat naar voren steekt, waarin vermoedelijk de trap is ondergebracht. Deze twee volumes hebben een sterk expressieve lading, die sterk doen denken aan de ontwerpen van de zg. Amsterdamse School. Voor het overige is het pand soberder vormgegeven. De gevels zijn opgetrokken in lichtbruine baksteen en de daken zijn gedekt met gesmoorde pannen en hebben ruime overstekken. De school is in de late 20<sup>ste</sup> eeuw uitgebreid met een eenlaags volume aan de zuidzijde en ook zijn op het dak lange dakkapellen geplaatst.</p>
Junoplantsoen	60	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Steenbokstraat 2-32. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de noordzijde aansluitende rij Steenbokstraat 2-32. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de zuidzijde (Junoplantsoen). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>



Junoplantsoen	62-66	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rijtje arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met de naastliggende rij Steenbokstraat 1-33, die aan de noordzijde aansluit en verder naar voren is geplaatst. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De drie huizen bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een wolfseinde aan het zuidelijke uiteinde. De kap bevat een verdieping en een vliering. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinten.</p>
Junoplantsoen	68-90	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven blok met etagewoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. Het blok is symmetrisch opgezet met een hoofdvolume van twee bouwlagen onder een vrij steile, hoge kap evenwijdig aan de straat, die aan beide uiteinden eindigt in korte kappen hier dwars op, die voor en achter aansluiten op topgevels. In de beide zijgevels, die aan straten zijn gelegen, lopen deze dwarse kappen naar onder door tot boven de begane grond. Hiertegen zijn lagere steekkappen geplaatst aansluitend op smalle topgevels. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, licht vooruitstekend boven de vensters de begane grond, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek, maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage, liggende vorm. De huizen hebben achtertuinten.</p>

Junoplantsoen	79-135	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen die haaks omhoekt bij nrs.119-121 en aan de noordwest-zijde aansluit op de rij Eenhoornstraat 1-27. Het complex is in 1935 ontworpen door architect Huib Tuninga, die ook elders in de buurt veel huizen ontwierp, en is gebouwd voor de N.V. Bouw- en exploitatiemaatschappij "Hogerveka". De huizen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gele bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden op de begane grond. Boven de voordeuren bevinden zich geprofileerde houten lijsten met daarboven ronde bovenlichten met kruisvormig traliewerk. Deze bevatten net als de bovenlichten van de erkers veelal nog glas-in-lood. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken op klossen. Van oorsprong waren er geen dakkapellen; deze zijn bij vrijwel alle panden later gebouwd. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p> <p>De panden aan het oostelijke uiteinde van de rij (nr.79) en in de haakse hoek (nrs.119-121) hebben afwijkende vormen. Nr.79 bevatte van oorsprong een winkel op de begane grond. Dit pand is breder, de voorgevel is iets naar voren geplaatst en de kap is iets hoger opgetrokken met op het voorvlak nog de twee oorspronkelijke dakkapellen. Nrs.119-121 zijn uitgevoerd als beneden- en bovenwoningen. De vier ingangen bevinden zich naast elkaar in een smal geveldeel dat schuin in de hoek is geplaatst. Ook de doorlopende kap en de achtergevel staan diagonaal ten opzichte van de twee hoofdvleugels van het complex.</p>
---------------	--------	---

Junoplantsoen	92	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Siriusstraat 1-43. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de noordzijde aansluitende rij Siriusstraat 1-43. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de zuidzijde (Junoplantsoen). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>
Mercuriusstraat	1	<p>Gaaf bewaard gebleven hoekpand, dat de rij middenstandswoningen Zaanenlaan 32-96 afsluit. De ruime middenstandswoning is getuige de 'eerste steen' gebouwd in 1931. Exacte gegevens van het pand zijn verder niet bekend. Het huis is bijzonder vormgegeven met fraaie detaillering die goed behouden is gebleven. Hiermee is het fraaiste en meest bijzondere pand van alle jaren '30 architectuur in de buurt. Het huis heeft een voortuin aan de Zaanenlaan en een achtertuin achter een tuinmuur langs de Mercuriusstraat, met een bij het pand passende garage achterin de tuin. Het huis heeft een L-vormig volume met een samengestelde kap. Aan de Mercuriusstraat heeft het volume één bouwlaag met daarboven een hoge, brede en steile topgevel. Aan de Zaanenlaan heeft het pand een tweelaags volume dat vooruitsteekt ten opzichte van de noordwestelijk aansluitende rij woningen onder een steil zadeldak met een topgevel aan de straat. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen, met siermetselwerk in de topgevels. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Onder de grote topgevel aan de Mercuriusstraat bevinden zich driedelige vensters met glas-in-lood, waarvan de linker kleurige figuratieve voorstellingen bevat. In de korte zijgevel links hiervan bevindt zich de ingang: een fraaie houten deur met ladderraam en halfronde bovenzijde onder een halfronde gebogen houten afdak met gesneden geometrisch detaillering.</p>

Mercuriusstraat	3	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven hoekpand, een ensemble vormend met Junoplantsoen 1-7. Exacte gegevens van het complex zijn niet bekend, maar het is in ieder geval gebouwd rond 1935. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een steil zadeldak evenwijdig aan het Junoplantsoen. Bij het onderhavige hoekhuis is er een risaliet met een topgevel onder een steekkap aan de voorzijde (aan het Junoplantsoen) en aan de achterzijde is er een dwarskap evenwijdig aan de Mercuriusstraat. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. Tegen het risaliet is er een erker met schuine zijden op de begane grond. Behoudens in deze erker zijn de ramen en voordeur niet meer authentiek. Dit geldt ook voor de dakkapel aan de Mercuriusstraat. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken.</p>
Mercuriusstraat	5-21	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de westzijde van de straat. De Mercuriusstraat heeft hier een licht gebogen verloop en de betreffende rij woningen buigt mee. De rij sluit aan de noordzijde aan bij Mercuriusstraat 23-29, die in hoofdvorm identiek zijn maar een andere detaillering hebben. Het complex is in 1933-34 gebouwd in minstens drie verschillende delen voor verschillende particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect H. Tuninga, die ook elders in de buurt veel huizen ontwierp. De huizen bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, dat aan de zuidzijde (bij nr.5) eindigt met een zij-dakschild. De bakstenen gevels bevatten als opvallend element ingangen met een gebeitste houten deuren met ladderramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Op het dak staan nog de oorspronkelijke dakkapellen met een zeer bescheiden horizontaal volume, en op de nok staan bakstenen schoorstenen. De huizen hebben achtertuinen en de hoekwoning (nr.5) heeft een bijpassende vrijstaande garage aan het Junoplantsoen.</p>

Mercuriusstraat	20	Vrijstaande schuur langs de rand van het park rond Huis te Zaanen. Het in gave staat verkerende gebouw is vermoedelijk rond 1950 gebouwd. De ontwerper en oorspronkelijke functie zijn niet bekend. Waarschijnlijk hield de functie verband met het park: mogelijk was hier een onderdeel van de plantsoendienst gevestigd. Het langwerpige gebouw is ontworpen in traditionalistische agrarische stijl: het heeft lage bakstenen gevels en een rieten schilddak met nokvorsen, en in de korte zuidwestgevel een dubbele 'deeldeur' met diagonale houten delen onder een segmentboog.
Mercuriusstraat	23-29	Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de westzijde van de straat. De Mercuriusstraat heeft hier een licht gebogen verloop en de betreffende rij woningen buigt mee. De rij sluit aan de zuidzijde aan bij Mercuriusstraat 5-21, die in hoofdvorm identiek zijn maar een andere detaillering hebben. Het complex is rond 1934 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever, hoogstwaarschijnlijk naar ontwerp van architect H. Tuninga, die ook de aansluitende rij woningen ontwierp. De huizen bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, dat aan de noordoostzijde (bij nr.29) eindigt met een zij-dakschild. De bakstenen gevels bevatten als opvallend element op de begane grond bovenlichten met kleine vierkante ruiten boven de ingangen en de brede woonkamer-vensters, daarmee een onderbroken horizontale zone vormend. De ingangen bevatten fraaie gebeitste deuren die, behoudens bij de hoekwoning, geflankeerd worden door smalle zijlichten. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Op het dak staan nog de oorspronkelijke dakkapellen met een zeer bescheiden horizontaal volume, en op de nok staan bakstenen schoorstenen. De huizen hebben achtertuinten en de hoekwoning (nr.5) heeft een bijpassende vrijstaande garage aan de Pleiadenstraat.

Mercuriusstraat	31-33	Dit pand heeft ten opzichte van de huizen in de omgeving een relatief fors volume. Het is gesitueerd op de hoek met de Pleiadenstraat en vormt een eenheid met Pleiadenstraat 2. Het gebouw is rond 1935 gebouwd. Het pand bevat een kantoor op de begane grond en woningen op de verdieping en de grote zolder. Het rechthoekige volume heeft een vrij steil zadeldak evenwijdig aan de Mercuriusstraat, met een steekkap aan de noordoostzijde aansluitend op een topgevel aan de straat. Onder deze topgevel bevindt zich op de begane grond een elipsboog die toegang geeft tot een portiek met de woningingangen. Een ander bijzonder element is de schoorsteen die diagonaal uitstekend op de zuidwesthoek van het pand, die vooruitsteekt in de Pleiadenstraat, is geplaatst. Vanuit de Pleiadenstraat markeert het pand, doordat het vooruitsteekt, duidelijk het einde van de straat. De gevels zijn opgetrokken in donkerbruine baksteen en het dak is gedekt met geglazuurde rode pannen. Op de begane grond zijn bij de hoek duidelijk zichtbaar de gevels gewijzigd en aan de noordoostzijde staat een eenlaags aanbouw uit de vroege 21 <sup>ste</sup> eeuw in bijpassende vormgeving.
Mercuriusstraat	45	Gaaf bewaard gebleven hoekhuis dat een eenheid vormt met de rij middenstandswoningen Orionweg 9-43. Het complex is rond 1932 in onderdelen gebouwd voor diverse particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect P.H. Montauban. Het huis heeft een voor- en een achtertuin, en een zijgevel direct aan de Mercuriusstraat, met daarin de ingang. Achterin de achtertuin, die schuil gaat achter een tuinmuur, staat een bij het pand passende garage. Het huis heeft een rechthoekig grondplan en een vrij complexe samengestelde kap met verschillende goothoogtes en topgevels aan de voor-, zij- en achterkant. Het pand bevat twee bouwlagen met een zolder onder het steile dak. Aan de voorzijde is er op de begane grond een erker met schuine zijkanten. Bij de straathoek wijken de gevels op de verdieping terug, ruimte makend voor een klein balkon. Aan de achterzijde langs de Mercuriusstraat is er een kleine eenlaags uitbouw met een zadeldak. De ingang onder de topgevel aan de Mercuriusstraat heeft een deur met een halfronde bovenzijde onder een anderhalf steens boog, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Ook de bovenlichten in de voorgevel bevatten nog glas-in-lood. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen en het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. De topgevels bevatten kleine rondvensters.

Meteorenstraat	1	<p>Gaaf bewaard gebleven hoekpand, een eenheid vormend met de rij middenstandswoningen Zaanenlaan 100-108. Het type is gelijk aan de rest van de woningen langs de laan ten westen van de Mercuriusstraat, en de vormgeving is in grote lijnen overeenkomstig. Het complex is in 1936 in verschillende delen gebouwd naar ontwerp van architect H. Tuninga, die ook elders in de wijk veel huizen ontwierp, in opdracht van verschillende particuliere opdrachtgevers. Het huis heeft een voortuin en een kleine zijtuin. De huizen in de rij bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak. De geelbruine bakstenen gevels hebben aan de voorzijde op de begane grond erkers. Meteorenstraat 1 heeft een afwijkende vorm omdat het een hoekpand is. Tegen de zijgevel een kleine uitbouw met een zadeldak, waarin de ingang is opgenomen. Deze heeft een gepleisterde omlijsting met een halfronde bovenzijde. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft forse houten overstekken op klossen. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. De dakkapellen zijn nog grotendeels authentiek, met een pannengedekt zadeldakje en een topgeveltje bekleed met houten delen. Langs de voor- en zijtuin staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetmuur.</p>
Orionweg	1	Rijksmonument: Huis te Zaanen, bouwjaar ca.1740
Orionweg	2-10	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de noordzijde van het plantsoen tussen de Orionweg en de Middenweg. Het complex is in 1930 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever naar ontwerp van architect J.C. Dop. De huizen bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, dat aan de uiteinden eindigt met zij-dakschilden. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben grote houten overstekken. De huizen hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden op de begane grond. Daarnaast bevinden zich de ingangen, voorzien van houten deuren met ladderramen, kleine afdakjes en lage bovenlichten. De dakkapellen hebben nog grotendeels de oorspronkelijke bescheiden, horizontale volumes. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>

Orionweg	9-47	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de zuidwestzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. Het zuidoostelijke hoekpand Mercuriusstraat 45 behoort ook tot het ensemble. Aan de noordwestzijde eindigt de rij bij een smalle steeg. Tussen nrs.39 en 41 maakt de rij een lichte knik, met de weg mee. De woningen hebben een hoofdvorm die identiek is aan de meeste andere huizen langs dit deel van de Orionweg, maar de detaillering verschilt. Het ensemble is in 1935 in verschillende delen gebouwd voor diverse particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect Huib Tuninga, die veel huizen in de wijk heeft ontworpen. De huizen hebben voor en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan het voorvlak steiler is dan het achtervlak. De bakstenen gevels bevatten ingangen met gebeitste houten deuren met smalle verticale ramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden. Veel vensterbovenlichten bevatten nog het oorspronkelijke glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. De dakkapellen hebben nog de oorspronkelijke brede en lage vorm. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. De twee meest noordwestelijke huizen (nrs.45-47) hebben een afwijkende vorm, aansluitend bij de panden aan het naastgelegen planetenplein. Deze huizen zijn iets verder teruggelegen, hebben een iets geringere goothoogte, soberder ingangspartijen en afwijkende vensters op de verdieping.</p>
----------	------	---



Orionweg	12-16	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven ensemble van drie middenstandswoonhuizen, opvallend gesitueerd op de noordoostelijke hoek van de Orionweg en het plantsoen tussen de Orionweg en de Middenweg. Het pand heeft een bijzondere ligging, op de hoek en naar voren geplaatst ten opzichte van de noordwestelijk aansluitende bebouwing. Ook de vorm is bijzonder, met een geknikte plattegrond en een opvallende, grotendeels blinde, topgevel bij de hoek. Het ensemble is rond 1930 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever. Het pand bevat twee bouwlagen en een zolder onder een hoog opgaand schilddak. De kap heeft twee armen evenwijdig aan de straten, waarbij de goothoogte lager is aan het plantsoen (de oostelijke arm) dan aan de Orionweg (de noordwestelijke arm). Op de zuidwestelijke hoek staat een topgevel met schouders en een steekkap. De topgevel is voorzien van enkele decoratieve metselwerk-details en op de verdieping drie sleufvormige trappenhuis-vensters, die net als diverse bovenlichten zijn voorzien van fraai glas-in-lood. De gevels zijn opgetrokken in roodbruine baksteen en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben grote houten overstekken. Aan de zijde van het plantsoen ligt een kleine voortuin en aan de achterzijde bevinden zich ook tuinen.</p>
Orionweg	18-24	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de noordoostzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. De rij sluit aan de noordwestzijde aan bij Orionweg 26-40, die net als de overige huizen langs de weg in hoofdvorm identiek zijn, maar een andere detaillering hebben. Het complex is rond 1930 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever. De huizen hebben voor en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand, vrij steil zadeldak evenwijdig aan de straat, dat aan de zuidoostzijde (bij nr.18) eindigt met een zij-dakschild en waarvan het voorvlak steiler is dan het achtervlak. De bakstenen gevels bevatten als opvallend element ingangen met gebeitste houten deuren met smalle verticale ramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden en een balkon er bovenop. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Alleen bij nr.24 is de oorspronkelijke brede en lage dakkapel behouden. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>

Orionweg	26-40	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de noordoostzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. De rij sluit aan de zuidoostzijde aan bij Orionweg 18-24 en aan de noordwestzijde bij nrs.42-90, die net als de overige huizen langs de weg in hoofdvorm identiek zijn, maar een andere detaillering hebben. Het complex is in 1930 gebouwd voor de particuliere opdrachtgever G. Kamminga, naar ontwerp van architect H. Tuninga, die veel huizen in de wijk heeft ontworpen. De huizen hebben voor en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan het voorvlak steiler is dan het achtervlak. Het ensemble is symmetrisch opgezet, met twee smalle door de daklijn stekende topgevels met steekcapen bij nrs. 28-30 en 36-38. De bakstenen gevels bevatten twee aan twee gekoppelde ingangen met gebeitste houten deuren met smalle verticale ramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden. Dit ensemble onderscheidt zich van alle andere panden langs de weg doordat er aan de voorzijde op de verdieping inpandige balkons zijn. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Bij een aantal huizen zijn de oorspronkelijke brede en lage dakkapellen behouden. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
----------	-------	---

Orionweg	42-90	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de noordoostzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. De rij eindigt aan de noordwestzijde met het huis Perseusstraat 59, en sluit aan de zuidoostzijde aan bij Orionweg 26-40, die net als de overige huizen langs de weg in hoofdvorm identiek zijn, maar een andere detaillering hebben. Het complex is rond 1930 in verschillende delen gebouwd voor diverse particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect J.C. Dop. De verschillende delen kennen kleine detailverschillen. De huizen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan het voorvlak steiler is dan het achtervlak. De bakstenen gevels bevatten ingangen met gebeitste houten deuren met smalle verticale ramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden en bij diverse panden een balkon er bovenop. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Bij een aantal huizen zijn de oorspronkelijke brede en lage dakkapellen behouden. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
----------	-------	--

Orionweg	49-55	<p>Gaaf bewaard gebleven rijtje middenstandswoonhuizen langs de zuidwestzijde van de als boulevard opgezette Orionweg, net ten noordwesten van het Planetenplein. Aan beide uiteinden eindigt de rij bij smalle stegen, met aansluitend andere rijen woonhuizen. De rij bevat een kleine verspringing tussen nrs.51 en 53. Ten noordwesten hiervan staan de huizen iets dichterbij de straat, zijn de daken iets hoger en zijn er verschillen in de detaillering, onder andere in de vorm van de dakkapellen. Dit verschil is bedoeld om het Planetenplein uit te laten komen als afzonderlijke ruimte (architectonisch gezien behoren nummers 49 en 51 tot het plein). De woningen hebben een hoofdvorm die identiek is aan de meeste andere huizen langs dit deel van de Orionweg en het Planetenplein, maar de detaillering verschilt. Het ensemble is in 1936 gebouwd voor de particuliere opdrachtgever A. Meijer, naar ontwerp van architect Huib Tuninga, die veel huizen in de wijk heeft ontworpen. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat. De bakstenen gevels bevatten ingangen met gebeitste houten deuren met ladderramen, kleine afdakjes en bovenlichten. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden. Diverse vensterbovenlichten bevatten nog het oorspronkelijke glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken op klossen. De dakkapellen hebben nog de oorspronkelijke onderscheiden vorm: breed en laag bij nrs.49-51 en met een pannengedekt steekkapje bij nrs.53-55. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuinen staat het oorspronkelijke hekwerk met bakstenen pijlers en voetsmuur en ronde ijzeren liggers.</p>
----------	-------	---

Orionweg	94-100	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de noordoostzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. De rij eindigt aan de zuidoostzijde met het huis nr. 94, en sluit aan de noorwestzijde aan bij Orionweg 102-124, die net als de overige huizen langs de weg in hoofdvorm identiek zijn, maar een andere detaillering hebben. Het complex is rond 1933 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan het voorvlak steiler is dan het achtervlak. Bij het hoekpand nr.94 eindigt het doorlopende dak met een kort haaks zadeldak, dat vrij steil is, met topgevels aan de voor- en achterzijde van het huis. De bakstenen gevels van de huizen bevatten ingangen met gebeitste houten deuren met smalle verticale ramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden en balkons er bovenop. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. De oorspronkelijke brede en lage dakkapellen zijn behouden. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
Orionweg	102-124	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen langs de noordoostzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. De rij sluit aan de noordwestzijde aan bij het afwijkende eindpand nr.126 en aan de zuidoostzijde bij nrs.94-100, die net als de meeste andere huizen langs de weg in hoofdvorm identiek zijn, maar een andere detaillering hebben. Het complex is rond 1933 in verschillende delen gebouwd voor diverse particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect H. Tuninga, die veel huizen in de wijk ontwierp. De huizen hebben voor en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan het voorvlak steiler is dan het achtervlak. De bakstenen gevels bevatten ingangen met gebeitste houten deuren met smalle verticale ramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. De oorspronkelijke brede en lage dakkapellen zijn behouden gebleven. Op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>

Orionweg	109-125	<p>Gaaf bewaard gebleven ensemble van twee rijtjes middenstandswonhuizen langs de zuidzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. De twee rijtjes zijn gekoppeld door middel van een tussenlid, en aan de oostzijde verbonden met de rest van de rij, die na de oorlog is afgebouwd in vrijwel dezelfde vorm. Het ensemble is in 1938 in verschillende delen gebouwd voor diverse particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect Huib Tuninga, die veel huizen in de wijk heeft ontworpen. De huizen hebben voor en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen. De voorgevels bevatten ingangen met gebeitste houten deuren met smalle ramen, licht gewelfde afdakjes en smalle zijlichten. Hiernaast zijn er erkers met schuine zijden. De eindwoningen van de rijtjes hebben balkons op de erkers. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken op klossen. De dakkapellen hebben nog de oorspronkelijke vorm met pannengedekte lessenaarsdakjes. Op de nok staan bakstenen schoorstenen en langs de voortuinen staat het oorspronkelijke hekwerk met bakstenen pijlers en voetmuur.</p>
Orionweg	126	<p>Gaaf bewaard gebleven middenstandswoning, die het noordwestelijke uiteinde vormt van de rij middenstandswoningen langs de noordoostzijde van de Orionweg. Het huis is groter dan de andere huizen langs de weg, en steekt ten dele naar voren ten opzichte van de andere panden in de rij, waarmee het de overgang naar het naastliggende Planetenplein vorm geeft. Het pand is rond 1933 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever. Het huis heeft een voor- en een achtertuin, en heeft een samengestelde plattegrond. Het hoofdvolume heeft een L-vorm, en bevat twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak in T-vorm. Aan de noordwestzijde is er een teruggelegen bouwdeel van één bouwlaag met een hoog zadeldak, waarin onder andere een garage en de hoofdingang zijn ondergebracht. De gevels zijn opgetrokken in bruinrode baksteen. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. In diverse vensters is nog het oorspronkelijke glas-in-lood behouden.</p>

Orionweg	127	<p>Gaaf bewaard gebleven hoekpand, dat een eenheid vormt met Delftlaan 255-267. Het complex middenstandswoonhuizen is in 1937 gebouwd in opdracht van H.P. Spook en A.J. Kuiper. Mogelijk was Kuiper ook de architect. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak. De buitenste woningen van elk der twee blokjes, waaronder ook Orionweg 127, hebben aan de voor-en achterzijde vooruitstekende geveldelen met topgevels. Deze woningen hebben kruisende zadeldaken. De bakstenen gevels heeft aan de voorzijde een eenlaags erker met schuine zijden tegen het vooruitstekende gedeelte. Op de noordwestelijk hoek van het pand is er nog een vierkante erker. Hiernaast bevindt zich in de gevel aan de Orionweg de voordeur, onder een klein afdak. Diverse ramen bevatten nog glas-in-lood. Dit geldt onder andere voor het forse trappenhuisvensters in de gevel aan de Orionweg. Hierboven bevindt zich een rondvenster in de geveltop. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken op klossen. Aan de achterzijde van het pand is er aan de zijde van de Orionweg een kleine eenlaags uitbouw met een zadeldak. Langs de voor- en zijtuin staat een authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur en twee ronde ijzeren liggers.</p>
Orionweg	134	<p>Gaaf bewaard gebleven hoekpand aan de zuidoostzijde van het Planetenplein. De middenstandswoning vormt een geheel met planetenplein 1-3, dat deel vormt van dezelfde bouwstroom, en Planetenplein 4-6 en Pegasusstraat 117, dat qua exterieur het zelfde ontwerp heeft. Het complex is kort voor 1934 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever, vermoedelijk naar ontwerp van architect Tuninga, die ook Planetenplein 4-6 ontwierp. Het huis heeft voor- en achtertuinen, en bevat twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak in kruisvorm. De bakstenen gevel aan de voorzijde heeft een erker met schuine zijden die over beide bouwlagen doorloopt, met daarboven een topgevel met rondvenster onder een steekkap. De erker heeft op de begane grond bovenlichten met glas-in-lood. De voordeur in de zijgevel aan de Orionweg heeft een ladderraam en een halfronde bovenzijde onder een anderhalf steens boog en wordt geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Ook hierboven is er een topgevel met een rondvenster. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Op de hoek bevindt zich een balkon op de verdieping.</p>

Pallasstraat	1-13	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij bejaardenwoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met de een aansluitende rij bejaardenwoningen aan de Schutterstraat. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij bevat kleine woningen van één bouwlaag plus een zolder onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, met een licht vooruitstekend rollaag boven de vensters, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben kleine houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De huizen hebben achtertuinen, maar daarachter ligt binnen het bouwblok een gemeenschappelijke tuin.</p>
Pallasstraat	2-32	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met de hoekpanden Junoplantsoen 4 en Pleiadenstraat 3. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij is grotendeels symmetrisch, met twee vleugels die naar achter knikken in het midden, waar zich een afwijkend volume bevindt met de woningen nrs.18-18r. in de as van de Schutterstraat, die er recht naartoe loopt. De woningen in de vleugels bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. Het volume met de middelste woningen (nrs.18-18r) heeft een brede mansardekap die haaks staat op de daken van de vleugels en die hoger is. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinen.</p>



Pallasstraat	15-17	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven dubbele woning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige dubbele woning is symmetrisch opgezet. De woningen bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinten.</p>
Pallasstraat	19	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Pleiadenstraat 5-55. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de noordwestzijde aansluitende rij Pleiadenstraat 5-55. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de zuidoostzijde (Pallasstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuint.</p>

Pegasusstraat	117	<p>Gaaf bewaard gebleven hoekpand aan de zuidoostzijde van het Planetenplein. De middenstandswoning vormt een geheel met planetenplein 4-6, dat deel vormt van dezelfde bouwstroom, en Planetenplein 1-3 en Orionweg 134 dat qua exterieur het zelfde ontwerp heeft. Het complex is in 1934 gebouwd naar ontwerp van architect Tuninga, in opdracht van H. Herwig. Het huis heeft voor- en achtertuinen, en bevat twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak in kruisvorm. De bakstenen gevel aan de voorzijde heeft een erker met schuine zijanten die over beide bouwlagen doorloopt, met daarboven een topgevel met rondvenster onder een steekkap. De erker heeft op de begane grond bovenlichten met glas-in-lood. De voordeur in de zijgevel aan de Pegasusstraat heeft een ladderraam en een halfronde bovenzijde onder een anderhalf steens boog en wordt geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Ook hierboven is er een topgevel met een rondvenster. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Op de hoek bevindt zich een balkon op de verdieping.</p>
Perseusstraat	59	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven hoekpand, onderdeel vormend van een rij middenstandswoonhuizen langs de noordoostzijde van de als boulevard opgezette Orionweg. De rij sluit aan de zuidoostzijde aan bij Orionweg 26-40, die net als de overige huizen langs de weg in hoofdvorm identiek zijn, maar een andere detaillering hebben. Het complex is rond 1930 in verschillende delen gebouwd voor diverse particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect J.C. Dop. De verschillende delen kennen kleine detailverschillen. De huizen hebben voor en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een hoog opgaand zadeldak evenwijdig aan de straat, waarvan het voorvlak steiler is dan het achtervlak. Het onderhavige pand onderscheidt zich doordat de doorgaande kap van de rij hier kruist met een korte dwarskap, evenwijdig aan de Perseusstraat. Hier doorheen steekt naar de Perseusstraat toe nog een kort schilddak dat in feite het uiteinde van de doorgaande kap is. In de voorgevel bevindt zich een erker met schuine zijden en een balkon er bovenop. De gevels zijn opgetrokken in bruinrode baksteen. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Achter het huis staat aan de Perseusstraat een bij het pand passende, vrijstaande garage.</p>

Planetenlaan	1	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven hoekhuis, onderdeel vormend van een ensemble middenstandswoningen aan de noordzijde van het plein (Planetenplein 12-14). Het ensemble is rond 1937 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een hoog zadeldak evenwijdig aan de straat. Het hoekhuis heeft aan de voorzijde een risaliet met een topgevel die aansluit op een steekkap. In beide topgevels (aan de voorzijde en de zijgevel) bevinden zich rondvensters. De ingang is in de zijgevel aan de Planetenlaan gelegen onder een halfronde boog. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken op klossen.</p>
Planetenlaan	2	<p>Gaaf bewaard gebleven hoekhuis, onderdeel vormend van een ensemble middenstandswoningen aan de noordoostzijde van het plein (Planetenplein 9-10). Het ensemble is in 1937 gebouwd naar ontwerp van architect J.C. Dop, in opdracht van de particulier A.P. Winnibst (?) die veel liet bouwen in de buurt en zelf om de hoek aan de Orionweg woonde. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een hoog zadeldak evenwijdig aan de straat. Het hoekhuis heeft aan de voorzijde een risaliet met een topgevel die aansluit op een steekkap. In beide topgevels (aan de voorzijde en de zijgevel) bevinden zich rondvensters. De ingang is in de zijgevel aan de Planetenlaan gelegen. Diverse vensterbovenlichten bevatten nog glas-in-lood-ramen. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Langs de voortuinen staan lage tuinhekken met bakstenen pijlers en voetsmuren.</p>

Planetenplein	1-6	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen aan de zuidoostzijde van het plein. De middenstandswoningen vormen een geheel met de hoekhuizen Orionweg 134 en Pegasusstraat 117. Dit ensemble vormt in type en stijl een gevarieerde eenheid met de overige panden aan het Planetenplein. Het ensemble is in 1932 en 1934 in twee verschillende delen gebouwd naar ontwerp van architect Tuninga, in opdracht van verschillende particuliere opdrachtgevers. De huizen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een zadeldak evenwijdig aan de voorgevel, dat een steil voorschild heeft en een flauwer achterschild. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden. De erkers hebben nog bovenlichten met glas-in-lood. De voordeuren hebben ladderramen en halfronde bovenzijden onder anderhalfsteens bogen en worden geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Op het dak staan nog de oorspronkelijke dakkapellen met een laag horizontaal volume en op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
Planetenplein	8-10	<p>Gaaf bewaard gebleven rijtje middenstandswoningen aan de noordoostzijde van het plein, een eenheid vormend met het hoekhuis Planetenlaan 2 en aan de andere zijde aansluitend bij een ander ensemble (Pegasusstraat 90r e.v.). Dit ensemble vormt in type en stijl een gevarieerde eenheid met de overige panden aan het Planetenplein. Het ensemble is in 1937 gebouwd naar ontwerp van architect J.C. Dop, in opdracht van de particuliere opdrachtgever A.P. Winnibst (?) die veel liet bouwen in de buurt en zelf om de hoek aan de Orionweg woonde. De huizen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een hoog zadeldak evenwijdig aan de straat. Het hoekhuis heeft aan de voorzijde een risaliet met een topgevel die aansluit op een steekkap. De andere woningen hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden. De daarnaast gelegen ingangen bevatten houten deuren met smalle ramen, licht gewelfde afdakjes erboven en smalle zijlichten ernaast. Veel vensterbovenlichten bevatten nog glas-in-lood-ramen. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken. Op het dak staan nog de oorspronkelijke dakkapellen met een horizontaal volume en op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuinten staan lage tuinhekken met bakstenen pijlers en voetsmuren.</p>

Planetenplein	12-14	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rijtje middenstandswoningen aan de noordzijde van het plein, een eenheid vormend met het hoekhuis Planetenlaan 1. Dit ensemble vormt in type en stijl een gevarieerde eenheid met de overige panden aan het Planetenplein. Het ensemble is waarschijnlijk rond 1937 gebouwd voor een particuliere opdrachtgever. De huizen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een hoog zadeldak evenwijdig aan de straat. Het hoekhuis heeft aan de voorzijde een risaliet met een topgevel die aansluit op een steekkap. De andere woningen hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden. De daarnaast gelegen ingangen bevatten houten deuren met smalle verticale ramen onder kleine afdakjes met bovenlichten. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken op klossen. Op het dak staan nog de oorspronkelijke dakkapellen met een horizontaal volume en op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
Planetenplein	15-22	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswonhuizen aan de noordwestzijde van het plein. Dit ensemble vormt in type en stijl een gevarieerde eenheid met de overige panden aan het groene Planetenplein. Het ensemble is in 1934 gebouwd voor de particuliere opdrachtgever D.A. Appelboom, die zelf om de hoek op de Orionweg woonde, naar ontwerp van architect Huib Tuninga, die veel huizen in de wijk ontwierp. De woningen hebben voor- en achtertuinten, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een zadeldak evenwijdig aan de voorgevel, dat een steil voorschild heeft en een flauwer achterschild. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers met schuine zijden, veelal nog met glas-in-lood in de ramen. De ingangen ernaast bevatten gebeitste voordeuren met ladderramen onder kleine afdakjes en bovenlichten. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken op klossen. Op het dak staan nog de oorspronkelijke dakkapellen met een horizontaal volume en op de nok staan bakstenen schoorstenen. Het huis nr.21, valkbij de hoek met de Orionweg wijkt af doordat het een risaliet in de voorgevel heeft met een topgevel aansluitend op een steekkap. In de topgevel bevindt zich een klein rondvenster, net als bij alle andere topgevels rond het plein. Ook in de eindgevel aan de Orionweg is er zo'n topgevel, met echter het huis een korte haaks aansluitende kap. Tegen de eindgevel staat een kleine eenlaags uitbouw onder een zadeldak.</p>

Planetenplein	24-33	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoonhuizen aan de zuidwestzijde van het groene Planetenplein. De rij wordt aan beide uiteinden begrensd door smalle stegen. Het ensemble is in 1935 in verschillende delen gebouwd voor diverse particuliere opdrachtgevers, naar ontwerp van architect Huib Tuninga, die veel huizen in de wijk ontwierp. Het geheel is symmetrisch opgezet met topgevels bij de buitenste twee huizen en daartussen een doorgaande kap evenwijdig aan de straat. De woningen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een zadeldak dat een steil voorschild heeft en een flauwer achterschild. De bakstenen gevels bevatten aan de voorzijde erkers met schuine zijden en daarboven bovenlichten in de eigenlijke gevel. De ingangen ernaast bevatten onder dezelfde bovenlichten (maar dan smaller) gebeitste voordeuren met smalle ramen. Veel bovenlichten bevatten nog glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft houten overstekken op klossen. Op het dak staan nog de oorspronkelijke dakkapellen met een laag horizontaal volume en op de nok staan bakstenen schoorstenen.</p>
Pleiadenstraat	2	<p>Dit pand heeft ten opzichte van de huizen in de omgeving een relatief fors volume. Het is gesitueerd op de hoek met de Pleiadenstraat en vormt een eenheid met Mercuriusstraat 31-33. Het gebouw is rond 1935 gebouwd. Het pand bevat een kantoor op de begane grond en woningen op de verdieping en de grote zolder. Het rechthoekige volume heeft een vrij steil zadeldak evenwijdig aan de Mercuriusstraat, met een steekkap aan de noordoostzijde aansluitend op een topgevel aan de Mercuriusstraat. Onder deze topgevel bevindt zich op de begane grond een elipsboog die toegang geeft tot een portiek met de woningingangen. Een ander bijzonder element is de schoorsteen die diagonaal uitstekend op de zuidwesthoek van het pand, die vooruitsteekt in de Pleiadenstraat, is geplaatst. Vanuit de Pleiadenstraat markeert het pand, doordat het vooruitsteekt, duidelijk het einde van de straat. De gevels zijn opgetrokken in donkerbruine baksteen en het dak is gedekt met geglazuurde rode pannen. Op de begane grond zijn bij de hoek duidelijk zichtbaar de gevels gewijzigd en aan de noordoostzijde staat een eenlaags aanbouw uit de vroege 21<sup>ste</sup> eeuw in bijpassende vormgeving.</p>

Pleiadenstraat	3	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Pallasstraat 2-32. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de westzijde aansluitende rij Pallasstraat 2-32. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de noordzijde (Pleiadenstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>
Pleiadenstraat	5-55	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij bestaat uit drie delen die ten opzichte van elkaar knikken bij tussenliggende afwijkende bouwvolumes, met daarin steeds twee huizen naast elkaar. Het geheel wordt aan de uiterste zijden begrensd door de afwijkende bouwvolumes van Herculesstraat 28 en Pallasstraat 19. De woningen bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De twee afwijkende volumes bij de knikken hebben brede mansardekappen die haaks op de straat staan en die hoger zijn dan van de tussenliggende delen. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn merendeels gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben kleine voortuinen en ruimere achtertuinen.</p>

Pleiadenstraat	57-71	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij woningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij wordt aan de uiteinden begrensd door de qua vorm afwijkende hoekpanden Pleiadenstraat 71 en Herculesstraat 37. Pleiadenstraat bevat op de begane grond een winkel. De tussenliggende woningen bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. Het hoekpand met de winkel telt twee bouwlagen onder aan zadeldak dat haaks staat op de straat en hoger is dan het dak van de rest van de rij. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn merendeels gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinten.</p>
Pleiadenstraat	73-85	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij woningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij wordt aan de uiteinden begrensd door de qua vorm afwijkende hoekpanden Siriusstraat 38 en Steenbokstraat 35. De woningen bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en het dak is gedekt met rode pannen en heeft houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn merendeels gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinten.</p>



Pleiadenstraat	87	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Siriusstraat 1-43. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de noordzijde aansluitende rij Siriusstraat 1-43. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de noordzijde (Pleiadenstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>
Rijksstraatweg	43	<p>Opmerkelijk vrijstaand pand met prominente ligging op de noordwestelijke hoek van de Rijksstraatweg en de Zaanenlaan. Het huis is thans in gebruik als kantoor met bovenwoning, maar is vermoedelijk rond 1910-15 gebouwd als villa. Het pand heeft de hoofdvorm van een klassiek 18<sup>de</sup>-eeuws herenhuis, met een brede rechthoekige plattegrond, een symmetrische vijf traveeën brede voorgevel en een volume van twee bouwlagen en een schilddak. De detaillering en materialisering zijn sober. De gevels zijn van roodbruine baksteen en het dak is gedekt met rode pannen. Helaas is het houtwerk grotendeels in lelijk vormgegeven kunststof vernieuwd, hetgeen afdoet aan de kwaliteit van het pand.</p>

Schutterstraat	1-29	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij bejaardenwoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met aansluitende rijen bejaardenwoningen aan de Pallasstraat en de Herculesstraat. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij bevat kleine woningen van één bouwlaag plus een zolder onder een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, met een licht vooruitstekend rollaag boven de vensters, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben kleine houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De huizen hebben achtertuinen, maar daarachter ligt binnen het bouwblok een gemeenschappelijke tuin.</p>
Schutterstraat	2-50	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij is grotendeels symmetrisch, met twee vleugels die naar voren knikken in het midden bij het huis nr.26, dat een afwijkende vorm heeft, en die eindigen in hoekhuizen met weer een ander bouwvolume. De huizen in de vleugels bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. Het middelste pand (nr.26) heeft op de begane grond een boogpoort met een doorgang naar de steeg in het bouwblok, daarboven de woning op de verdieping en de zolder, die wordt gedekt door een zadeldak haaks op de straat. De hoekhuizen hebben eveneens twee bouwlagen onder zadeldaken haaks op de straat. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben kleine voortuinen en ruimtere achtertuinen.</p>

Siriusstraat	1-43	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij bestaat uit vier delen die aan de uiterste zijden worden begrensd door de afwijkende bouwvolumes van Junoplantsoen 92 en Pleiadenstraat 87. Tussen de vier delen bevinden zich weer andere bouwvolumes, met daarin steeds twee huizen naast elkaar. De woningen in de tussenliggende delen bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De drie afwijkende volumes hebben brede mansardekappen die haaks op de straat staan en die hoger zijn dan van de tussenliggende delen. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinen.</p>
--------------	------	--

Siriusstraat	2-36	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij bestaat uit twee vleugels die licht naar voren knikken ter weerszijden van het afwijkende bouwvolume van nrs.22-24. De huizen hebben kleine voortuinen en ruimere achtertuinen. De woningen in de vleugels bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn merendeels gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het volume met de middelste woningen (nrs.22-24) heeft een brede mansardekap die haaks staat op de daken van de vleugels en hoger is. Aan beide uiteinden van de rij eindigen de mansardekappen in wolfseinden. Ter weerszijden van de rij staan vooruitgeschoven schuurtjes aan de straat met tentdaken.</p>
Siriusstraat	38	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Pleiadenstraat 73-85. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de oostzijde aansluitende rij Pleiadenstraat 73-85. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de westzijde (Siriusstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>

Steenbokstraat	1-33	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen en winkelwoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met het rijtje Junoplantsoen 62-66, dat aan de zuidzijde aansluit maar iets teruggelegen is. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij is grotendeels symmetrisch, met twee vleugels die licht naar achter knikken ter weerszijden van het middendeel van vier winkel/woonhuizen (nrs.15-21), die in een afwijkend volume zijn opgenomen. Dit midden deel bevat twee bouwlagen onder een hoog schilddak evenwijdig aan de straat, met in het midden een steekkap aan de voorzijde, die aansluit op een smalle topgevel. De woningen in de vleugels bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. Deze mansardekappen zijn lager dan het schilddak van het middenvolume. Het meest zuidelijke huis (nr.1) heeft ook een afwijkende vorm, met twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op de straat, dat hoger is dan de aansluitende mansardedaken. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. De huizen hebben achtertuinten.</p>
----------------	------	---

Steenbokstraat	2-32	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven rij arbeiderswoningen, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. De rij is verbonden met het hoekpand Junoplantsoen 60. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige rij is grotendeels symmetrisch, met twee vleugels die licht naar voren knikken in het midden, waar zich een afwijkend volume bevindt met de woningen nrs.14-16. De huizen hebben kleine voortuinen en ruimere achtertuinen. De woningen in de vleugels bevatten een begane grond onder een forse mansardekap evenwijdig aan de straat, met een verdieping en een vliering. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters licht vooruitstekend, en de daken zijn gedekt met rode pannen en hebben houten overstekken. De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen zijn destijds ook vernieuwd in iets groter volume, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het volume met de middelste woningen (nrs.14-16) heeft een brede mansardekap die haaks staat op de daken van de vleugels en hoger is.</p>
Steenbokstraat	35	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven arbeiderswoning, onderdeel vormend van het complex van 258 arbeiderswoningen dat zich uitstrekt tussen de Pleiadenstraat en het Junoplantsoen. Het huis is verbonden met de rij Pleiadenstraat 73-85. Het complex is in 1930 ontworpen door het gemeentelijk woningbedrijf. De onderhavige woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak haaks op het lagere mansardedak van de aan de westzijde aansluitende rij Pleiadenstraat 73-85. De gevels zijn opgetrokken in geelbruine baksteen, boven de vensters op de begane grond licht vooruitstekend. Het dak is gedekt met rode pannen en heeft een fors houten overstek aan de oostzijde (Steenbokstraat). De gevelopeningen zijn nog authentiek maar de ramen en deuren zijn gewijzigd en vernieuwd bij een renovatie rond 2000. De dakkapellen in beide dakvlakken zijn destijds ook vernieuwd, maar hebben nog altijd een vrij lage liggende vorm. Het huis heeft een achtertuin.</p>

Zaanenlaan	2-28	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven ensemble van zeven twee-onder-een-kap villa's aan de noordzijde van de Zaanenlaan. Het ensemble is grotendeels gebouwd in 1923 voor de particuliere opdrachtgever J.P. Kok, naar ontwerp van architect H. Lamberts (?). De meest oostelijke villa (nrs.2-4) is waarschijnlijk iets later toegevoegd. Toen de panden werden gebouwd behoorde het gebied nog tot de gemeente Schoten. In de zone rond de Rijksstraatweg werd in kleine delen bebouwd als overloop van Haarlem. De villa's zijn symmetrisch opgezet in plastische vormen, die met het rijke baksteengebruik vrij typisch zijn voor de 1920er jaren. De panden hebben min of meer rechthoekige plattegronden en bevatten een begane grond onder een groot mansarde-tentdak waarin een verdieping en een zolder zijn ondergebracht. In de zijgevels zijn kleine doorstekende topgevels met steekappen te vinden, en in de voorgevel is er een breed risalerend deel met een brede topgevel met steekap. Deze worden bij een aantal huizen nog geflankeerd door de oorspronkelijke hoge bakstenen schoorstenen. De gevels zijn opgetrokken in roodbruine baksteen en voorzien van diverse decoratieve details in het metselwerk. De daken zijn gedekt met rode tuiles-du-nords en hebben houten overstekken op klossen. De ramen zijn veelal gewijzigd, maar veel huizen hebben nog de oorspronkelijke houten voordeur onder kleine afdakjes. De huizen hebben voor- en achtertuinen en een inrit langs de zijkant.</p>
------------	------	---

Zaenenlaan	32-76	<p>Gaaf bewaard gebleven ensemble dat bestaat uit een lange rij woonhuizen voor de middenstand. Het type is gelijk aan de rest van de woningen langs de laan ten westen van de Mercuriusstraat, en de vormgeving is in grote lijnen overeenkomstig. Het complex is rond 1933 in verschillende delen gebouwd naar ontwerp van architect H. Tuninga, die ook elders in de wijk veel huizen ontwierp, in opdracht van verschillende particulier opdrachtgevers. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde tweelaags erkers met schuine zijden. De meeste huizen hebben nog de oorspronkelijke gebeitste voordeur met ladderraam en halfronde bovenzijde, geflankeerd door smalle zijlichten met glas-in-lood. De vensterbovenlichten bevatten veelal ook nog het authentieke glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft forse houten overstekken. De kleine oorspronkelijke dakkapellen hebben een liggend volume met plat dak. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuinen staan deels nog authentieke tuinhekken met lage bakstenen voetsmuur en pijlers bij de toegangen.</p>
Zaenenlaan	78-96	<p>Gaaf bewaard gebleven ensemble dat bestaat uit twee door middel van een tussenlid verbonden rijtjes woonhuizen voor de middenstand. Het type is gelijk aan de rest van de woningen langs de laan ten westen van de Mercuriusstraat, en de vormgeving is in grote lijnen overeenkomstig. Het complex is rond 1933 gebouwd in opdracht van één of meer particuliere opdrachtgevers. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde op de begane grond erkers met schuine zijden; alleen bij de buitenste panden van beide rijtjes van vijf huizen lopen deze door over de verdieping. De meeste huizen hebben nog de oorspronkelijke gebeitste voordeur met een zijlicht met glas-in-lood, en vensterbovenlichten met hetzelfde materiaal. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft forse houten overstekken. De kleine oorspronkelijke dakkapellen hebben een liggend volume met plat dak. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuinen staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur en ronde ijzeren liggers. Het hoekpand nr.96 heeft tegen de zijgevel een kleine uitbouw met een zadeldak.</p>



Zaenenlaan	100-108	<p>Gaaf bewaard gebleven rij middenstandswoningen, een eenheid vormend met het hoekpand Meteorstraat 1. De rij is door middel van een tussenlid verbonden met het naastliggende ensemble Zaenenlaan 110-140. Het bouwtype is gelijk aan de rest van de woningen langs de laan ten westen van de Mercuriusstraat, en de vormgeving is in grote lijnen overeenkomstig. Het complex is in 1936 in verschillende delen gebouwd naar ontwerp van architect H. Tuninga, die ook elders in de wijk veel huizen ontwierp, in opdracht van verschillende particuliere opdrachtgevers. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een vrij steil zadeldak. De geelbruine bakstenen gevels hebben aan de voorzijde op de begane grond erkers. De meeste huizen hebben nog de oorspronkelijke gebeitste voordeur met ladderraam en daarboven een houten lijst en een halfrond bovenlicht met glas-in-lood. Ook de bovenlichten van de diverse vensters bevatten veelal nog glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft forse houten overstekken op klossen. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. De dakkapellen zijn nog grotendeels authentiek, met een pannengedekt zadeldakje en een topgeveltje bekleed met houten delen. Langs de voortuinen staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur en ronde ijzeren liggers.</p>
------------	---------	---

Zaenenlaan	110-148	<p>Gaaf bewaard gebleven ensemble bestaande uit twee rijen middenstandswoningen, die door middel van een tussenlid zijn gekoppeld. De rij is ook door middel van een tussenlid verbonden met het naastliggende ensemble Zaenenlaan 100-108. Het bouwtype is gelijk aan de rest van de woningen langs de laan ten westen van de Mercuriusstraat, en de vormgeving is in grote lijnen overeenkomstig. Het complex is in 1938 in verschillende delen gebouwd naar ontwerp van architect J.C. Dop, in opdracht van verschillende particuliere opdrachtgevers. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder onder een vrij steil zadeldak. De geelbruine bakstenen gevels hebben aan de voorzijde op de begane grond erkers met schuine zijden. De meeste huizen hebben nog de oorspronkelijke gebeitste voordeur met ladderraam, binnen een houten omlijsting met een klein afdakje en daarboven een licht gebogen bovenlicht met glas-in-lood. Ook de bovenlichten van de diverse vensters bevatten veelal nog glas-in-lood. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft forse houten overstekken op klossen. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. De dakkapellen zijn nog grotendeels authentiek, met een pannengedekt zadeldakje en een topgeveltje bekleed met houten delen. Langs de voortuinen staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur en ronde ijzeren liggers.</p>
Zaenenlaan	154	<p>Hoekpand van een vrij gaaf bewaard gebleven ensemble dat bestaat uit twee door middel van een tussenlid verbonden blokjes van elk vier woonhuizen voor de middenstand. Vormt een Delftlaan 201-213. Het complex is in 1935-36 gebouwd naar ontwerp van architect H. Tuninga, die ook elders in de buurt veel huizen ontwierp, in opdracht van H. Bijl / N.V. Prinsenerve. De huizen hebben voor- en achtertuinen, en bevatten twee bouwlagen met een zolder en vliering onder een vrij steil zadeldak. De bakstenen gevels hebben aan de voorzijde erkers op de begane grond met balkons er bovenop. Tegen de zijgevel bevindt zich een kleine uitbouw met zadeldak. Het dak is gedekt met gesmoorde pannen en heeft kleine houten overstekken op klossen. De oorspronkelijke dakkapellen zijn ten dele gewijzigd. Op de nok staan bakstenen schoorstenen. Langs de voortuin staat een nog grotendeels authentiek tuinhek met bakstenen pijlers en voetsmuur en ronde ijzeren liggers. Achter het huis staat aan de Zaenenlaan een vrijstaande garage in bijpassende stijl.</p>



## **Regels**

## Hoofdstuk 1. Inleidende regels

### ARTIKEL 1 Begrippen

1. **Aan- en uitbouw**  
Een aangebouwd gebouw behorende bij en architectonisch ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en waarmee het in directe verbinding staat.
2. **Aanduiding**  
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
3. **Aanduidingsgrens**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
4. **Aan-huis-verbonden-beroep**  
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
5. **Achtergevelrooilijn**  
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
6. **Archeologisch deskundige**  
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
7. **Archeologisch onderzoek**  
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
8. **Archeologisch rapport**  
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
9. **Archeologische waarde**  
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
10. **Archeologisch waardevol gebied**  
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
11. **Bebouwing**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- 12. Begane grond**  
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
- 13. Bedrijfswoning**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 14. Bedrijvenlijst**  
De als bijlage opgenomen bij de planregels behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.
- 15. Bergbezinkbassin**  
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
- 16. Bestemmingsgrens**  
Een op de digitale verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 17. Bestemmingsplan**  
De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.....
- 18. Bestemmingsvlak**  
Een op de digitale verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 19. Bijgebouw**  
Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 20. Bouwen**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 21. Bouwgrens**  
Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- 22. Bouwperceel**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 23. Bouwperceelgrens**  
De grens van een bouwperceel.
- 24. Bouwvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- 25. Bouwwerk**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 26. Bebouwingspercentage**  
Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 27. Bruto vloeroppervlak (BVO)**  
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enzovoorts.
- 28. Dakhelling**  
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 29. Dakkapel**  
Een uitbouw in de kap.
- 30. Dakvlak**  
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.
- 31. Dakvoet**  
Het laagste punt van een schuin dak.
- 32. Detailhandel:**  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 33. Dienstverlening**  
Het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:
- a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:  
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte balie/loketwerkzaamheden;
  - b. publieksgerichte dienstverlening:  
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak balie/loketwerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, pedicure, makelaar, reis- en uitzendbureau en dergelijke.
- 34. Garagebox**  
Een ruimte, welke uitsluitend is bestemd voor de stalling van 1 auto.
- 35. Gebouw**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 36. Grondwaterpeil**  
Bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.
- 37. Hoogtescheidingslijn**  
Een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
- 38. Horeca 1**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
- 39. Horeca 2**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
- 40. Horeca 3**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
- 41. Kampeermiddel**  
Een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, geen stacaravan zijnde, danwel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht danwel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- 42. Kantoor**  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- 43. Kap**  
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 44. Kunstwerk**  
Civieltechnische, verkeerskundige bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.
- 45. Maatschappelijke voorzieningen**  
Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats; bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven.



- 46. Noklijn**  
Hoogste punt van een schuin dak.
- 47. Onderdoorgang**  
Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn binnen de eerste bouwlaag met een in de regels nader aan te geven maximale breedte, waarboven bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- 48. Onderkomens**  
Voor verblijf geschikte -al dan niet aan de bestemming onttrokken- voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.
- 49. Peil**
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
  - indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.
- 50. Plan**  
Het bestemmingsplan Sinnevelt van de gemeente Haarlem.
- 51. Prostitutie**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 52. Prostitutiebedrijf**  
Een bedrijf waarbij prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteit vormt.
- 53. Restaurant**  
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
- 54. Seksinrichting**  
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 55. Stacaravan**  
Een onderkomen, al dan niet voorzien van wielen en/ of andere voor deelneming aan het wegverkeer bruikbare onderdelen, doch niet geschikt voor deelneming aan het wegverkeer op een voor dat wegverkeer normale wijze.

- 56. Verbeelding**  
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 57. Voordakvlak**  
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).
- 58. Voorgevelrooilijn**  
Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 59. Voorzieningen van algemeen nut**  
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 60. Waarderingskaart**  
De analoge en digitale voorstelling van het beschermd stadsgezicht van bestemmingsplan Sinnevelt en die onderdeel is van de verbeelding.
- 61. Wet**  
De Wet ruimtelijke ordening.
- 62. Woonschip**  
Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, gebruikt als of bestemd tot woonverblijf.
- 63. Woning**  
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **ARTIKEL 2      Wijze van meten**

### **2.1      Bij de toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:**

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
  
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  
- c. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
  
- d. goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
  
- e. horizontale diepte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;
  
- f. inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
  
- g. oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2      Overschrijden bouwgrenzen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte bouwonderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
  
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
  
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.



## Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

### ARTIKEL 3 Bedrijf - nutsvoorziening (B- Nv)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf- nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van algemeen nut;
- b. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
- c. bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - nutsvoorziening' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

##### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

##### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## **ARTIKEL 4      Gemengd 2 (GD-2)**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- f. horeca categorie 1 tot en met 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' op de verbeelding;
- g. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond ten behoeve van de hoofdbestemming;
- h. tuinen en erven;
- i. bijbehorende voorzieningen.

overige verdiepingen

- j. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- k. bijbehorende voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 dient bij bouwen de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte gehandhaafd te blijven;
- e. voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als orde 3 of nieuwbouw of die niet op de waarderingkaart zijn aangeduid is ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouw- en/ of goothoogte toegestaan;

- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### *Kapverplichting*

- g. Indien de verbeelding uitsluitend een goothoogte aangeeft dient in geval van hoger bouwen het gebouw te worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte.

#### *Dakkapellen*

- h. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  - 2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de dakkapel zijn gelegen;
  - 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
  - 4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
  - 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### *Dakterrassen*

- i. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van het gedeelte dat wordt gebouwd boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  - b. de situering van bijgebouwen;



- c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 m.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

#### **4.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
  - a. het bepaalde in lid 2 onder g voor platte afdekkingen, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte en de nieuwe goot 1 m terug dient te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van voor- en achtergevelrooilijn.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - c. bestaande monumentale waarden.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## **ARTIKEL 5      Gemengd 3 (GD-3)**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond ten behoeve van de hoofdbestemming;
- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende voorzieningen.

overige verdiepingen

- f. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- g. bijbehorende voorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 3' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

*Kapverplichting*

- g. Indien de verbeelding uitsluitend een goothoogte aangeeft dient in geval van hoger bouwen het gebouw te worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte.

*Dakkapellen*

- h. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van

dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### *Dakterrassen*

- i. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van het gedeelte dat wordt gebouwd boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  - b. de situering van bijgebouwen;
  - c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 m.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### **5.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
  - a. het bepaalde in lid 2 onder g voor platte afdekkingen, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding

aangegeven goothoogte en de nieuwe goot 1 m terug dient te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van voor- en achtergevelrooilijn.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - c. bestaande monumentale waarden.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## **ARTIKEL 6 Groen (G)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### **6.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## **ARTIKEL 7      Kantoor (K)**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen ten behoeve van de hoofdbestemming ;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Kantoor' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **7.3      Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van bijgebouwen;
  - b. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 m.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### **7.4      Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen,

grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- b. horeca;
- c. detailhandel;
- d. maatschappelijke voorzieningen.

## **ARTIKEL 8      Maatschappelijk (M)**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond ten behoeve van de hoofdbestemming;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende voorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 dient bij bouwen de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte gehandhaafd te blijven;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 3 of nieuwbouw of die niet op de waarderingskaart zijn aangeduid is ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouw- en/ of goothoogte toegestaan;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### *Kapverplichting*

- f. Indien de verbeelding uitsluitend een goothoogte aangeeft dient in geval van hoger bouwen het gebouw te worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte.

#### *Dakterrassen*

- g. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.



### **8.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van het gedeelte dat wordt gebouwd boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  - b. de situering van bijgebouwen;
  - c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 m.
  
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### **8.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
  - a. het bepaalde in lid 2 onder f voor platte afdekkingen, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte en de nieuwe goot 1 m terug dient te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van voor- en achtergevelrooilijn.
  
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - c. bestaande monumentale waarden.

### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. wonen;
- c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;
- d. horeca;
- e. detailhandel;
- f. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de

- realisering van de bestemming of welke voortvloeiën uit het normale dagelijkse onderhoud;
- g. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

## **ARTIKEL 9 Sport (S)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. een sauna, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sauna' op de verbeelding;
- c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond ten behoeve van de hoofdbestemming;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. bijbehorende voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Sport' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### *Kapverplichting*

- f. Indien de verbeelding uitsluitend een goothoogte aangeeft dient in geval van hoger bouwen het gebouw te worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte.

#### *Dakkapellen*

- g. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;

3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### *Dakterrassen*

- h. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **9.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van het gedeelte dat wordt gebouwd boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  - b. de situering van bijgebouwen;
  - c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 m.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### **9.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
  - a. het bepaalde in lid 2 onder f voor platte afdekkingen, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte en de nieuwe goot 1 m terug dient te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van voor- en achtergevelrooilijn.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;

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

#### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## **ARTIKEL 10 Tuin 1 (T-1)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. gemeenschappelijke bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de verbeelding.

### **10.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet dan 3 m bedragen.

### **10.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 1 m.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;

- b. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- d. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

## **ARTIKEL 11    Tuin 2 (T-2)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

### **11.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. voor bijgebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 dient bij bouwen de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte gehandhaafd te blijven;
- d. van bijgebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 3 of nieuwbouw of die niet op de waarderingskaart zijn aangeduid mag de maximale goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen;
- e. bijgebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 3 of nieuwbouw of die niet op de waarderingskaart zijn aangeduid hoger dan de goothoogte moeten worden afgedekt met een kap;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### *Dakterrassen*

- g. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.



### 11.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van bijgebouwen;
  - b. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 m.
  
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### 11.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a voor het vergroten van de maximaal toelaatbaar te bebouwen oppervlakte ten behoeve van bijgebouwen aan de zijgevel van eindbebouwing tot een maximum van 20 m<sup>2</sup>.
  
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze deze ontheffingsmogelijkheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

### 11.5 Specifieke gebruiksregels

- Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
  - b. prostitutie en seksinrichtingen;
  - c. detailhandel;
  - d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
  - e. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

## **ARTIKEL 12 Tuin 3 (T-3)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Tuin 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwning.

### **12.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. van bijgebouwen mag de maximale goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen;
- d. bijgebouwen hoger dan de goothoogte moeten worden afgedekt met een kap;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### *Dakterrassen*

- f. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel;

- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- e. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

## **ARTIKEL 13 Verkeer (V)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. verblijfsgebied;
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' op de verbeelding;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. bermen en beplantingen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. kunstwerken;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- n. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### **13.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van de garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

### **13.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

#### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- b. detailhandel;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- d. prostitutie en seksinrichtingen.

## **ARTIKEL 14 Water (WA)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en/of waterhuishoudkundig;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. oevers;
- e. kunstwerken;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

### **14.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- b. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- c. als ligplaats voor horecaschepen;
- d. als ligplaats voor woonschepen;
- e. prostitutie en seksinrichtingen.

## **ARTIKEL 15 Wonen (W)**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond ten behoeve van de hoofdbestemming;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende voorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen met een maximale breedte van 1,2 m zijn toegestaan;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 dient bij bouwen de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte gehandhaafd te blijven;
- e. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 3 of nieuwbouw of die niet op de waarderingskaart zijn aangeduid is ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouw- en/ of goothoogte toegestaan;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### *Kapverplichting*

- g. Indien de verbeelding uitsluitend een goothoogte aangeeft dient in geval van hoger bouwen het gebouw te worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte.

#### *Dakkapellen*

- h. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### *Dakterrassen*

- i. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van het gedeelte dat wordt gebouwd boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  - b. de situering van bijgebouwen;
  - c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 m.
  
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.



#### **15.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
  - a. het bepaalde in lid 2 onder g voor platte afdekkingen, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte en de nieuwe goot 1 m terug dient te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van voor- en achtergevelrooilijn.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - c. bestaande monumentale waarden.

#### **15.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- e. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

## **ARTIKEL 16 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

### **16.2 Bouwregels**

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

1. ter plaatse van de aanduiding '*categorie 2*' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
  - a. een oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
2. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 1, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
  - a. een oppervlakte hebben groter dan 50 m<sup>2</sup> ;
  - b. verder gaan dan een diepte van 0,3 m eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
3. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.
4. ter plaatse van de aanduiding '*categorie 3*' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
  - a. een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> ;
  - b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
5. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 4, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- a. een oppervlakte hebben groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - b. verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
6. indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
- c. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden
  - d. het doen van opgravingen;
  - e. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.
7. ter plaatse van de aanduiding '*categorie 4*' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- f. een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ;
  - g. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
8. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub7, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
- h. een oppervlakte hebben groter dan 2.500 m<sup>2</sup>;
  - i. verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
9. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
- j. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - k. het doen van opgravingen;
  - l. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.
10. ter plaatse van de aanduiding '*categorie 5*' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- m. een oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> ; ;
  - n. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
11. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 10, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- o. een oppervlakte hebben groter dan 10.000 m<sup>2</sup>; ;
  - p. verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
12. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
- q. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - r. het doen van opgravingen;
  - s. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

### **16.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

### **16.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels.
2. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
4. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:
  - a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;

3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **16.5 Aanlegvergunning**

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 m of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod, zoals in sub 1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 sub 1 bedoeld, is verleend;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder sub 4 bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

#### **16.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde - archeologie toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

## **Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen**

### **ARTIKEL 17 Antidubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **ARTIKEL 18     Algemene ontheffingsregels**

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
- f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.



## Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

### ARTIKEL 19 Overgangsbepalingen

#### 19.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 19.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in sub a na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

## **ARTIKEL 20 Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Sinnevelt'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....



## **Bijlagen bij de regels**

## Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bijlage 1 Zoneringslijst

### Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

#### Inleiding

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

#### *Toepassing milieuzonering*

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

#### *Gebiedstypering*

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B

	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
<b>B</b>	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
<b>C</b>	Natuur en Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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

#### Ad B Werken

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

## Ad C Natuur en recreatie

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

## Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B

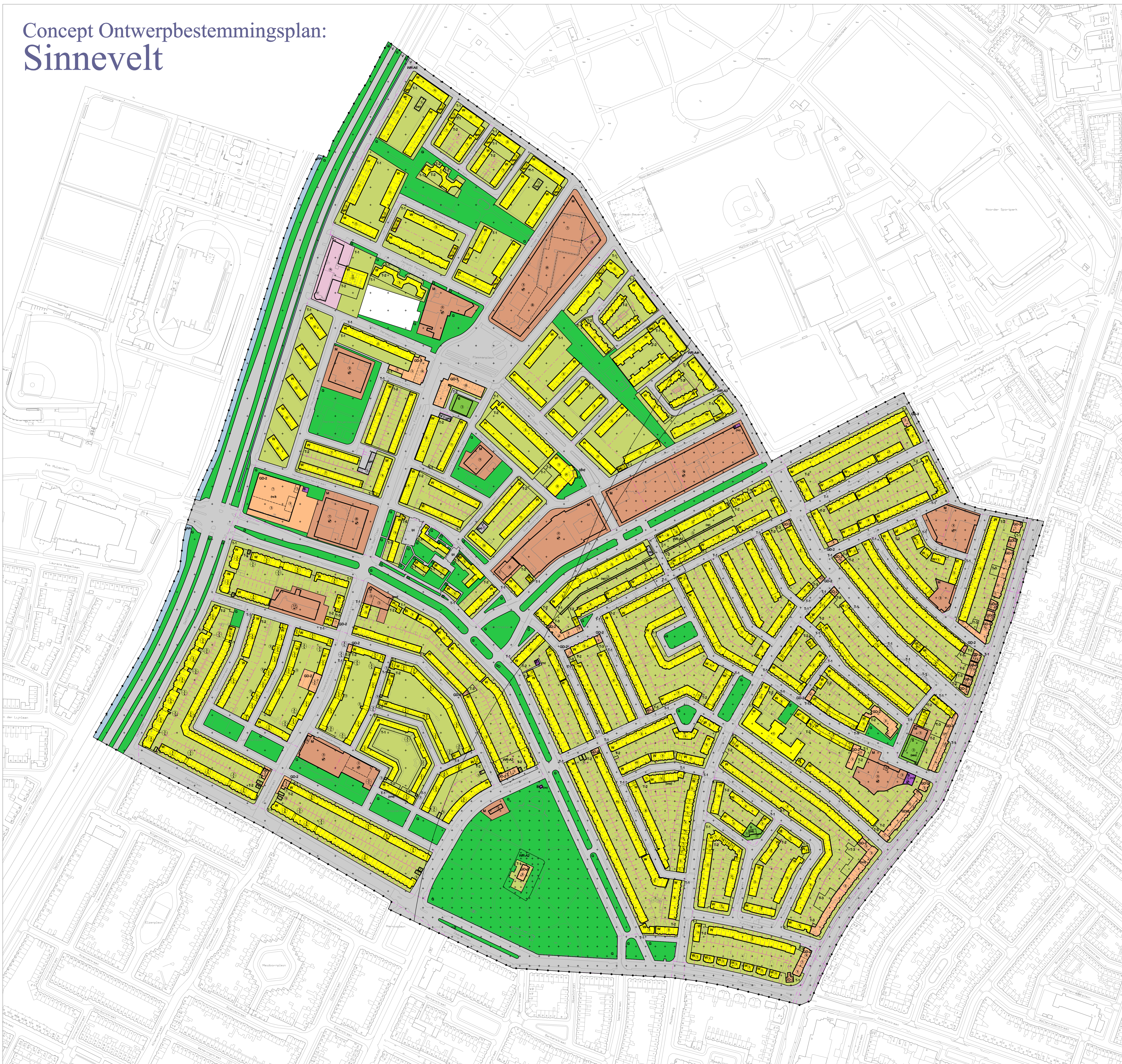
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	



52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
553		A
554	Café's, bars	A
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A

7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9272.1	Amusementshallen	B
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

# Concept Ontwerpbestemmingsplan: Sinnevelt



## PLANGRENS

Grens plangebied

## BESTEMMINGEN

### ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 Bedrijf
- Art. 04 GD-2 Gemengd 2
- Art. 05 GD-3 Gemengd 3
- Art. 06 Groen
- Art. 07 Kantoor
- Art. 08 Maatschappelijk
- Art. 09 Sport
- Art. 10 Tuin 1
- Art. 11 Tuin 2
- Art. 12 Tuin 3
- Art. 13 Verkeer
- Art. 14 Water
- Art. 15 Wonen

### DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 16 WR-A2 Waarde - archeologie 2
- Art. 17 WR-A3 Waarde - archeologie 3
- Art. 18 WR-A4 Waarde - archeologie 4
- Art. 19 WR-A5 Waarde - archeologie 5

### BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

## AANDUIDINGEN

### FUNCTIEAANDUIDINGEN

- Functieaanduiding bedrijfswoning
- Functieaanduiding garage
- Functieaanduiding horeca t/m horecacategorie 2
- Functieaanduiding horeca t/m horecacategorie 3
- Functieaanduiding nutsvoorziening
- Functieaanduiding opslag
- Functieaanduiding parkeerterrein
- Functieaanduiding sauna

### BOUWLAKKEN

aanduiding bouwvlak

### BOUWAANDUIDINGEN

Onderdoorgang

### MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- Maximale goothoogte
- Maximale bouwhoogte
- Maximum bebouwingspercentage
- Maximale bouwhoogte, Maximum bebouwingspercentage

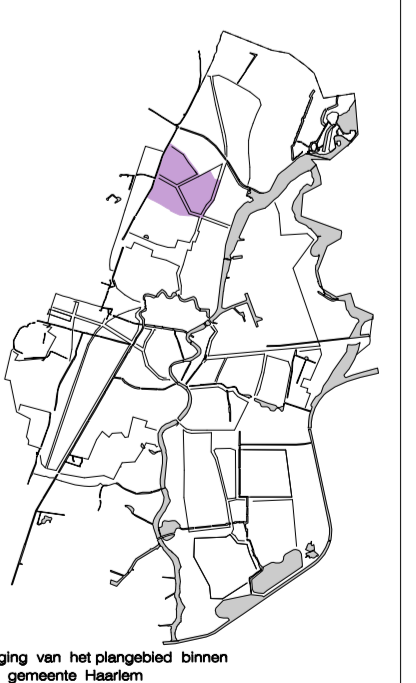
### MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

## VERKLARINGEN

### TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



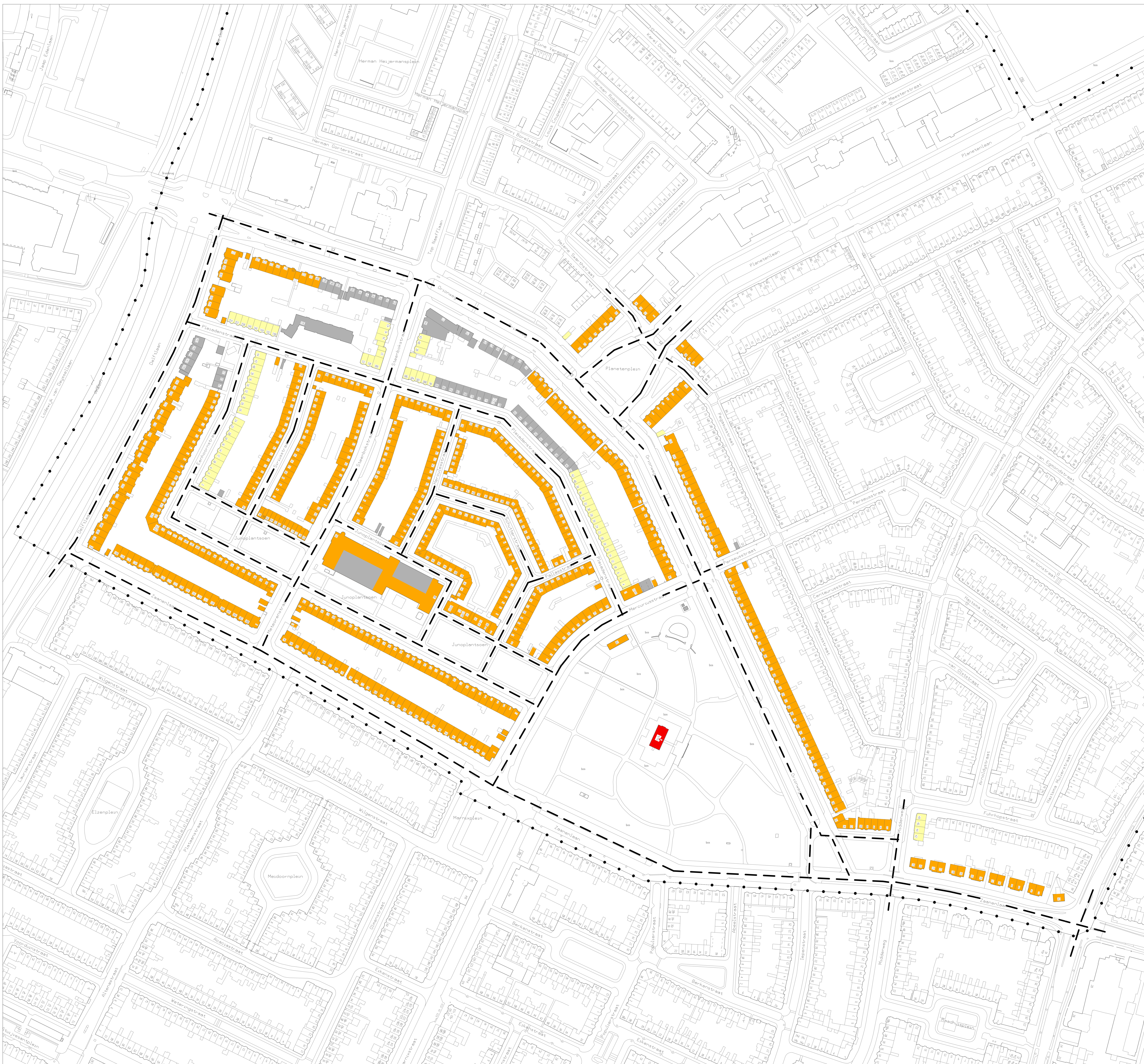
## STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Concept Ontwerpbestemmingsplan:  
Sinnevelt

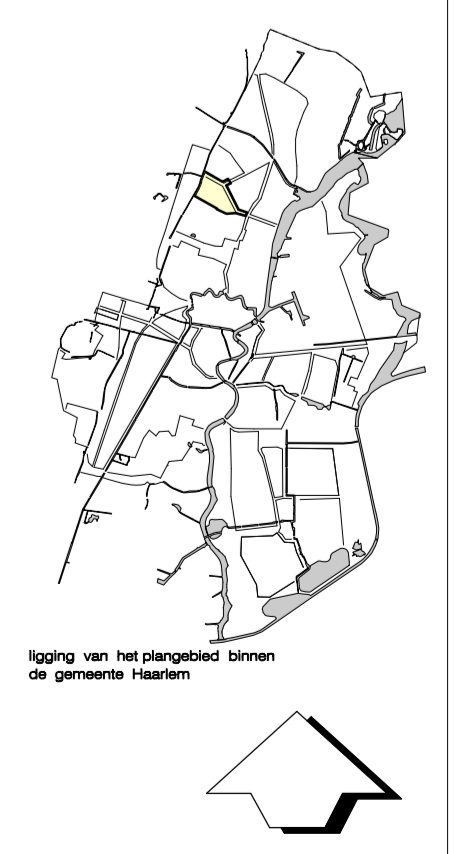


getekend: Marcel Hoenderdos  
hoofd S&O: Herman Wals  
hoofd RP: Hans vd Straaten  
datum: 10 november 2008  
schaal: 1:1500  
tekening nummer: 60801

vastgesteld bij raadsbesluit:  
goedgekeurd bij besluit G.S.



- Orde 01  Rijksmonument / gemeentelijk monument \*
- Orde 02  Bouwwerken die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld
- Orde 03  Bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw na 1950
- Ensembles en seriebouw  
Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak bij verbouw en/of nieuwbouw.
- Grens van het bestemmingsplan
- Zone A
- Zone B
- Zone C
- Zone D



**STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM**

Waarderingskaart:  
Sinnenveld

gemaakt: Marcel Hoenderdos  
hoofd S&O: Herman Wals  
hoofd RP: Hans vd Straaten  
datum: 21 november 2008  
schaal: 1 : 1000  
tekening nummer: 60801wk

Plaats: alderij, Stedenbouw en Ontwerp, Oude Groen 46a-47, Postbus 911, 2000 PS Haarlem. Telefoon: 023-473986 Fax: 023-473998