

# Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2010/57676
Geen bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 6 april 2010

## Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening

## DOEL: Besluiten

De gemeenteraad is op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

---

## B&W

- Het college stelt de raad voor:
  - De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 108 die opgenomen zijn in de bij dit raadsstuk behorende Bijlage A “zienswijzennota bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening” ontvankelijk te verklaren;
  - de zienswijzen nrs. 109 en 110, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;
  - De zienswijzen 1-13, 15-74, 87, 89, 98, 100, 101, 104, 106 en 108 ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
  - De zienswijzen 14, 75, 79-82, 86, 88, 90-92, 95-97, 99 en 107 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
  - De zienswijzen 76-78, 83, 85, 93, 102, 105 gegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
  - De zienswijze 84 voor kennisgeving aan te nemen;
  - het bestemmingsplan “Koninginnebuurt eerste partiële herziening” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage B: Nota van wijzigingen “Koninginnebuurt eerste partiële herziening”.
- Het besluit heeft geen financiële consequenties.
- De indieners van zienswijzen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgt een persbericht. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant.
- Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

## Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja

# Raadsstuk

**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan "Koninginnebuurt eerste partiële herziening"

**Reg.nummer:** STZ/RB/2010/57676

## 1. Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan "Koninginnebuurt eerste partiële herziening" aan. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 3 maart 2009 (reg.nr.STZ/RP/ 2009/29490) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Koninginnebuurt eerste partiële herziening". Dit ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 15 mei tot en met 29 juni 2009 en van 17 juli tot en met 27 augustus 2009. De laatste maal vanwege foutief opgenomen goothoogten betreft twee bouwontwikkelingen die al stedenbouwkundig accoord waren bevonden. Op 2 juni 2009 is ten behoeve van dit plan een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft in 2001 deels goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan "Koninginnebuurt". Dit gegeven, en de vernietiging door de Raad van State in 2003 van het in het beschermd stadsgezicht gelegen plandeel maken een gedeeltelijke herziening van dit plan noodzakelijk.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 108 die opgenomen zijn in de bij dit raadsstuk behorende Bijlage A "zienswijzennota bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening" ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen nrs. 109 en 110, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;
3. De zienswijzen 1-13, 15-74, 87, 89, 98, 100, 101, 104, 106 en 108 ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
4. De zienswijzen 14, 75, 79-82, 86, 88, 90-92, 95-97, 99 en 107 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
5. De zienswijzen 76-78, 83, 85, 93, 102, 105 gegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
6. De zienswijze 84 voor kennisgeving aan te nemen;
7. het bestemmingsplan "Koninginnebuurt eerste partiële herziening" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage B: Nota van wijzigingen "Koninginnebuurt eerste partiële herziening", behorende bij dit raadsstuk.

## 3. Beoogd resultaat

Eenzijds beoogd deze voorliggende herziening het karakter van het beschermd stadsgezicht te behouden en te versterken door middel van het consolideren van de bestaande bebouwing en het slechts beperkt toestaan van (geringe) uitbreidingen. Anderzijds zijn er in het plan een aantal (bouw)ontwikkelingen opgenomen die verder gaan dan geringe uitbreidingen:

- het bouwplan voor de locatie Raamsingel/Tempeliersstraat;
- de uitbreiding van de Bos- en Vaartschool;
- het inpassen van de voor de Olieslagerslaan 32-46 gevoerde artikel 19 procedure;

- de nieuwbouwplannen voor ‘‘Vitae Vesper’’ aan het Westerhoutpark 46;
- het realiseren van een hotel/bed&breakfast aan de Wagenweg 40;
- het mogelijk maken van een hotel aan de Fonteinlaan 5;
- het mogelijk maken om ‘Dreefzicht’ in zuidwestelijke richting, zeer beperkt, uit te breiden.

#### **4. Argumenten**

Het plangebied is overwegend consoliderend van aard. Inhoudelijk is qua bouw- en gebruiksregelingen voor die delen van het plangebied aangesloten bij de bestaande rechten en maten uit het vigerende bestemmingsplan. Wel zijn, binnen de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht, beperkt mogelijkheden om uit te breiden en te verbeteren. De genoemde ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt met het oogmerk vast gemeentelijk beleid vorm te geven. Zoals:

- de versterking van het toerisme door het tekort aan hotelbedden in Haarlem terug te dringen;
- het faciliteren van topsport in Haarlem door tussen de Raamsingel en de Tempeliersstraat de judo- en sportschool ‘‘Kenamju’’ een plaats te geven;
- naar aanleiding van de beheers- en beleidsplannen over de ‘‘Haarlemmer Hout’’ de mogelijkheid scheppen om ‘‘Dreefzicht’’, zeer beperkt, uit te breiden richting dit fameuze stadspark teneinde dit te versterken;
- passende huisvesting realiseren om uitvoering te kunnen geven aan het onderwijsbeleid, dat grotere, sterkere, scholen voorstaat die uiteraard passende huisvesting vragen;
- het voorstaan door Haarlem van een toename van het aantal woningen, waarbinnen de nieuwbouw, op termijn, van ‘‘Vitae Vesper’’ aan de Wagenweg, een plaats heeft.

#### **Financiële paragraaf**

De financiële aspecten van dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6 van de toelichting. Voor de ontwikkellocatie gelegen tussen de Raamsingel en de Tempeliersstraat is een zg. anterieure overeenkomst gesloten welke eveneens in deze raadsvergadering aan de orde komt en zonder welke overeenkomst het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Verder zijn er nog enkele kleinere ontwikkelingen in het plan opgenomen, die privaat worden gefinancierd en de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar brengen.

#### **5. Kanttekeningen**

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 110 zienswijzen ingekomen. Er blijkt met name onrust te zijn over de hotelontwikkelingen binnen het bestemmingsplan en de bouwplannen van de ‘Bos en Vaartschool, in verband met te verwachten overlast en toename van de bouwhoogte en –dichtheid. Voor de omwonenden van de Raamsingel/Tempeliersstraat sluit het huidige bouwplan niet genoeg aan bij wat men er aanvaardbaar vindt en heerst grote onrust over het verdwijnen van het parkeerterrein dat er nu is.

De zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadsstuk behorende **Bijlage A:** zienswijzennota bestemmingsplan ‘‘Koninginnebuurt eerste partiële herziening’’. (inclusief een overzicht van de indieners van zienswijzen). In de zienswijzennota is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan (in zowel toelichting, plankaart, waarderingskaart en voorschriften).

Kopieën van de originele zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage.

### *Ambtelijke wijzigingen*

Ambtelijk zijn er ook wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. Zaken die in de ontwerpfasen nog niet (geheel) waren uitgewerkt zijn in deze laatste versie opgenomen. Onvolkomenheden zijn hersteld en teksten zijn soms aangepast in verband met de leesbaarheid. Deze ambtelijke wijzigingen zijn samen met de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen in de bij dit raadstuk behorende **Bijlage B**: Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Koninginnebuurt eerste partiële herziening”.

### **6. Uitvoering**

Na instemming van het college is de zienswijzennota (bijlage A) en de nota van wijzigingen (bijlage B) verstuurd aan de indieners van zienswijzen met daarbij de uitnodiging om aanwezig te zijn bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling.

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dat besluit bekendgemaakt in de Stadskrant, in de Staatscourant en langs elektronische weg via de gemeentelijke website. Het plan wordt met bijbehorende stukken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en is in te zien op de website. Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of het niet eens zijn met tussen het ontwerp en de vaststelling doorgevoerde wijzigingen, kunnen in de periode dat het plan ter inzage ligt, beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan naast dat beroep een voorlopige voorziening worden gevraagd bij diezelfde instantie.

### **7. Bijlagen**

Bijlage A: Zienswijzennota “Bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening”

Bijlage B: Nota van wijzigingen “Koninginnebuurt eerste partiële herziening”.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. de ingediende zienswijzen nrs 1 t/m 108, genoemd in Bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen nrs. 109 en 110, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;
3. de zienswijzen 1-13, 15-74, 87, 89, 98, 100, 101, 104, 106 en 108 ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
4. de zienswijzen 14, 75, 79-82, 86, 88, 90-92, 95-97, 99 en 107 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
5. de zienswijzen 76-78, 83, 85, 93, 102, 105 gegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
6. zienswijze 84 voor kennisgeving aan te nemen;
7. het bestemmingsplan “Koninginnebuurt eerste partiële herziening” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen opgenomen in Bijlage B: Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Koninginnebuurt eerste partiële herziening”, behorende bij dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter

### **Zienswijzennota behorende bij de vaststelling van bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening (STZ/RB/2010/57676)**

#### **1. Ingediende zienswijzen**

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening zijn 110 zienswijzen ingediend, waarvan 2 buiten de termijn, gerangschikt onder de nrs. 109 en 110. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen van 15 mei tot en met 26 juni 2009 en van 17 juli tot en met 27 augustus 2009.

De overige zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging ontvangen en mitsdien ontvankelijk. Voor zover zienswijzen zijn gericht aan ons college kunnen zij geacht worden te zijn gericht aan de gemeenteraad. De binnen de termijn ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 van deze bijlage van het raadsstuk in een samenvatting weergegeven en voorzien van een reactie (tweede kolom).

Ten aanzien van het ontwerp - bestemmingsplan “Koninginnebuurt eerste partiële herziening” zijn 110 zienswijzen ingediend:

#### **1a. Tweede terinzagelegging**

Bij de eerste terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn per abuis voor twee percelen, de Wagenweg tussen nr. 38 en 40 en het Houtplein 32, voordien verstrekte positieve stedenbouwkundig- en welstandelijke adviezen, niet op de plankaart verwerkt. Deze omissie is met de reeds onder 1. genoemde tweede terinzagelegging van 17 juli tot en met 27 augustus 2009, tenietgedaan.

#### **2. Bestemmingsplangebied**

Het plangebied van bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening ligt tegen het zuiden van de binnenstad van Haarlem aan en beslaat een oppervlakte van ongeveer 22 ha. Het plangebied beslaat niet de gehele Koninginnebuurt, maar wordt in zeer grote lijnen begrensd door :

- In het noorden de langgerekte strook het Tuinlaantje en de Raamsingel (voor enkele - panden deels doorlopend tot aan Tempelierstraat);
- In het oosten de Dreef tot aan het begin van de Fonteinlaan (Dreefzicht);
- In het zuiden de Koningin Wilhelminalaan;
- In het westen de Wagenweg.

Daarnaast zijn in het plangebied nog twee solitaire percelen opgenomen:  
Koninginneweg 38;  
Olieslagerslaan 32-46.

Voor een nauwkeurig overzicht van het plangebied wordt graag verwezen naar de plankaart.

### 3. Reactie op zienswijzen

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal onder 3.2 worden gereageerd op de ingediende zienswijzen. De nummers verwijzen steeds terug naar de indieners van zienswijzen zoals vermeld in hoofdstuk 1. Gestart is met de zienswijze van W.G.J. van der Meer en E.T.H. Klinkenberg. Vervolgens zal onder 2. de zienswijze van A.Mol en D.S.M.M. Mol-Schreurs aan de orde komen. Indien een zienswijze reeds aan de orde is gekomen, zal naar het nummer van deze zienswijze worden verwezen, evenals naar de reactie onder dat nummer.

#### 3.2 Ingediende zienswijzen

#### Reactie gemeente op zienswijzen

<p><b>1.</b> De op de plankaart aangegeven goothoogte van 12 meter, in het voor de " Bos en Vaartschool" aan het het Florapark 14, ingetekende bouwvlak, wijkt zodanig af van de huidige goothoogte, dat de bebouwing in de omgeving ernstige hinder kan ondervinden door het wegvallen van zonlicht, de beperking in de toetreding van daglicht en de aantasting van de privacy. Bovendien worden de in de tuinen aanwezige monumentale bomen in hun bestaan bedreigd. Tevens suggereert de voor de omliggende bebouwing aangegeven goothoogte een geringer verschil dan er daadwerkelijk ontstaat.</p> <p><b>b.</b> De voor het bouwvlak aangegeven dichtheid wijkt met 70% zeer sterk af van de bouwdichtheid in de directe omgeving en doet geen recht aan het monumentale en beschermde karakter van de school en de directe omgeving.</p>	<p>Enige vorm van hinder in de zin van door indiener genoemde aspecten valt in deze stedelijke omgeving niet uit te sluiten. Wel staat natuurlijk buiten kijf dat de bebouwingdichtheid op het perceel is toegenomen. Bij de vaststelling is het bebouwingsvlak, met de gewraakte goothoogte van 12 meter op één meter afstand van de belendende percelen aan de zuidzijde, inmiddels strakker rond de te realiseren gebouwen getrokken zodat duidelijker is waar de gebouwen precies komen. Tevens neemt de hoogte van één van de twee kappen iets af en van de andere iets toe, zodat een evenwichtiger beeld ontstaat. Hoewel de plankaart wellicht anders doet vermoeden is in het ontwerp voor de schooluitbreiding uitdrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige monumentale bomen. Dit komt bij de vaststelling door het reeds genoemde strakker trekken van de grens om het bouwvlak, overigens beter uit de verf. Bovendien wordt de status van monumentale bomen verder gezekerd in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009 en de Bomenverordening.</p> <p>De goothoogten in omgeving, met name rond het Floraplein, waren inderdaad te hoog weergegeven. Dit is inmiddels hersteld.</p> <p>In het algemeen mogen de meeste bouwvlakken worden bebouwd tot 100%, ook in de directe omgeving van de school. Wij gaan er dan ook van uit dat hier het bebouwingspercentage in relatie tot het totale perceel wordt bedoeld. Dan is er zeker sprake van een verdichting op het schoolterrein, maar niet zoveel dat deze niet meer binnen de normen zou passen. Vanuit het perspectief van het beschermd stadsgezicht heeft de</p>
---	--

c. De aan het perceel toegedachte maatschappelijke bestemming is te ruim voor het vestigen van een school. Tevens wordt gevreesd voor ernstige uitbreiding van de reeds aanwezige overlast betreft verkeer, parkeren, privacy, toetreding van zon- en daglicht en geluid. De samenvoeging van de school aan de Cruquiusstraat en de genoemde school aan het Floraplein, op de laatstgenoemde locatie leidt tot een onaanvaardbare verzwaring van die overlast, die uiteindelijk leidt, tot een vermindering van het woongenot en waardedaling van het onroerend goed in de omgeving. Door het niet samenvoegen van beide locaties van deze school, die een buurtoverschrijdend karakter heeft, kunnen twee gebouwen worden behouden voor de schoolfunctie, terwijl de overlast dan beheersbaar blijft, en het monumentaal karakter van het gebouw aan het Florapark, niet wordt aangetast.

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit geen bezwaren tegen de uitbreiding.

Conform de landelijke systematiek worden scholen bestemd als maatschappelijke doeleinden, hetgeen in Haarlem dan ook al sinds jaar en dag zo gebeurt. Deze bestemming maakt het mogelijk om tal van activiteiten, naast de schoolfunctie zelf, binnen de school te laten plaatsvinden, die een bijdrage leveren aan het (sociaal) maatschappelijk klimaat in een wijk. Dit kunnen activiteiten zijn zoals kinderopvang of sport. In dit kader is het vanuit ruimtelijk en onderwijsbeleid wenselijker om maatschappelijke functies zoals scholen zoveel mogelijk te clusteren. Bovendien vormt dit meervoudig gebruik een voorwaarde voor de financiering door de gemeente.

Hoewel niet is uit te sluiten dat de overlast betreft geluid, verkeer en parkeren zal toenemen, dient in ogenschouw te worden genomen dat er nu reeds een school gevestigd is en de eventuele overlast geconcentreerd is rond pieken op de dag. Dit sluit uiteraard niet de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur en de gemeente uit, deze zaken bij de toetsing van de bouwaanvraag op een adequate wijze te regelen, waartoe door de schooldirecteur op de in oktober gehouden informatieavond reeds een voorschot is genomen. Uiteraard is overleg met de omwonenden onontbeerlijk om tot een voor ieder aanvaardbare oplossing van eventuele overlast te komen.

Iedere school heeft leerlingen die niet in het verzorgingsgebied wonen waar de school is gevestigd. Voor deze school is dat niet anders en de hoeveelheid ingeschreven kinderen die niet uit het verzorgingsgebied (Zuidwest) komen is dan ook niet groter dan bij andere scholen.

Aspecten die zouden kunnen leiden tot waardevermindering kunnen onderdeel uitmaken van een eventueel in te dienen planschadeclaim. Naar onze mening is de eventuele verzwaring van de overlast niet van een dusdanige aard dat dit waardevermindering van de omliggende percelen tot gevolg heeft.



<p><b>d.</b> Tenslotte menen indieners begrepen te hebben dat hun pand aan de Hazepaterslaan 5, nu een woonbestemming heeft in plaats van de huidige gemengde bestemming. Bovendien zijn indieners van mening dat de informatie over de planvorming naar de omwonenden verre van optimaal was, en stellen zij prijs op een meer persoonlijke benadering wanneer het gaat om belangrijke veranderingen betreft de directe woonomgeving.</p>	<p>Zowel in het vigerende bestemmingsplan, als in het, door de Raad van State deels vernietigde bestemmingsplan “Koninginnebuurt” en het voorontwerp van het voorliggende plan is aan het genoemde pand de woonbestemming toegekend. In een consoliderend bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige bestemming of gebruik, uitgangspunt. Overigens laten de voorschriften ruimte voor het uitoefenen van beroep aan huis van ten hoogste 35% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Verder is voor het bestemmingsplan de gebruikelijke procedure gevoerd, met de bijbehorende inspraakmomenten. Tevens is er door het bestuur van de “Bos en Vaartschool” medio oktober 2009 nog een informatieavond georganiseerd. Echter gezien de lange intervals in de gemeentelijke besluitvorming en de schaal van de bouwplannen, was het wellicht verstandiger geweest de ontwikkelingen nog eens nader toe te lichten.</p>
<p><b>2 - 7.</b> De zienswijzen sluiten aan bij het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar het genoemde onder 1., 1b en 1c.</p>
<p><b>8.</b> De zienswijzen sluiten, voorzover niet nader genoemd, aan bij het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p> <p>Bovendien wordt aangegeven dat het bouwvlak van het Florapark 14 op twee plaatsen de aanduiding betreft monumentale bomen snijdt.</p> <p><b>b.</b> Indieners zijn van mening dat binnen de T1 bestemming dient te kunnen worden geparkeerd om zodoende de parkeerdruk op het openbaar domein te verminderen.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar het genoemde onder 1., 1b en 1c.</p> <p>Het huidige bouwplan van de “Bos en Vaartschool” is juist zodanig geconstrueerd dat met de op het perceel aanwezige bomen rekening wordt gehouden. Het aangegeven bouwvlak hoeft overigens niet ten volle benut te worden zodat de monumentale bomen ook hierin de hun toekomstige ruimte kunnen benutten. Tenslotte wordt de status van monumentale bomen verder gezekerd in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009 en de Bomenverordening.</p> <p>Hoewel een “verstening” van de tuinen bij woningen uitdrukkelijk niet een uitgangspunt is van dit bestemmingsplan, noopt het huidige gebruik van (een deel van ) de tuinbestemming tot het toevoegen van een tuinbestemming waarbij een deel van de tuin als parkeerplaats kan worden gebruikt, om zodoende de parkeerdruk enigszins te kunnen beheersen. Tevens is het juridisch niet juist om het</p>

<p><b>c.</b> Indieners stellen dat de onder artikel 23 bedoelde bijzondere ontheffingen betreft gebouwen en voorzieningen van openbaar nut, dienen te worden getoetst aan de bepalingen die strekken tot het beschermen van het beschermd stadsgezicht.</p>	<p>huidige parkeergebruik onder het overgangsrecht te brengen. Immers dient het bestemmingsplan dan aan te geven op welke manier binnen de looptijd (10 jaar ) van het bestemmingsplan dit gebruik zal worden beëindigd. Nu handhaving op het parkeren in strijd met de bestemming de komende tien jaar niet aan de orde is, blijft positief bestemmen over.</p> <p>Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling geweest om de indruk te wekken dat de bijzondere ontheffingen niet aan de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht dienen worden getoetst. Het ontbreken van dit verband is dan ook een omissie die hersteld is in het vast te stellen bestemmingsplan, juist betreft de ontheffingen is toetsing aan genoemde bepalingen onontbeerlijk.en mag dan ook niet ontbreken.</p>
<p><b>9 – 10.</b> De zienswijzen sluiten aan bij het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar het genoemde onder 1., 1b en 1c.</p>
<p><b>11.</b> De zienswijzen sluiten, voorzover niet nader genoemd, aan bij het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p> <p>Indieners geven naast bovengenoemde nog aan te vrezen voor onherstelbare schade aan hun pand als gevolg van uit te voeren bouwwerkzaamheden.</p> <p><b>b.</b> De indieners bewonen het pand aan het Florapark 13, en ontsluiten hun parkeerplaats in de tuin middels het parkeerterrein achter de school aan het Florapark 14. Zij vrezen dat door de bouwplannen deze toegang mogelijk verdwijnt, en hun parkeerplaats dus niet meer op deze wijze kan worden ontsloten. In voorkomend geval zullen zij dan een verzoek in moeten dienen om direct op het Florapark te kunnen ontsluiten. Dit zal echter stuiten op het monumentale karakter van het hek rond de school en het Florapark.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar het genoemde onder 1., 1b en 1c.</p> <p>Het is onmogelijk het eventueel ontstaan van schade als gevolg van bouwwerkzaamheden uit te sluiten. Echter brancheregelingen en niet in de laatste plaats de regels van het bouwbesluit, schrijven maatregelen voor die schade dienen te voorkomen, of zoveel mogelijk dienen te beperken, zoals bijvoorbeeld een bouwveiligheidsplan, waarin ook de aan- en afvoer van verkeer richting bouwterrein wordt geregeld. Tevens zal de betrokken ontwikkelaar zeker een risico-analyse opstellen.</p> <p>Het recht om de in de tuin gelegen parkeerplaats via het terrein van de school te ontsluiten is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het hangt dus van de door partijen gemaakte afspraken af hoe sterk dit recht is. Een eventueel verzoek om een uitwegvergunning op het Florapark zal inderdaad getoetst worden aan de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht..</p>

<p><b>12 –13.</b> De zienswijzen sluiten aan bij het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p>
<p><b>14.</b> Indiener stelt, mede naar aanleiding van de gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan "Koninginnebuurt" in 2003 door de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State, dat het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan, nog steeds niet (geheel) voorziet in een adequaat toetsingskader waar het de bouwvergunningverlening binnen het beschermd stadsgezicht betreft. Bovendien wordt onder 1.5 van de toelichting van deze vernietiging geen melding gemaakt.</p> <p><b>b.</b> Betreft de waarderingskaart geeft de indiener aan dat alleen de losse gebouwen zijn gewaardeerd en niet hun onderlinge samenhang, en al dan niet gezamenlijke, relatie tot de omgeving. Juist dat laatste maakt de bescherming van het stadsgezicht compleet.</p> <p><b>c.</b> De koppeling met artikel 6 ontbreekt in artikel 23 (bijzondere ontheffingen). Op zichzelf vormt dit niet een probleem indien het min of meer, voor het beschermd stadsgezicht, futole ontheffingen zou betreffen. Echter de onder artikel 23 genoemde ontheffingen zijn van dien aard dat de koppeling met het in artikel 6 genoemde toetsingskader onontbeerlijk is.</p> <p><b>d.</b> Indiener is het niet eens met het positief bestemmen van het bestaande gebruik, met name waar het de monumentale panden met een historische woonfunctie betreft, die momenteel veelal als kantoor in gebruik zijn. Vanuit het perspectief van het beschermd stadsgezicht is het toe te juichen dat de historisch gegroeide woonfunctie zoveel</p>	<p>Naar onze mening voorziet het bestemmingsplan inmiddels in een adequaat toetsingskader betreft het toetsen van o.a. bouwvergunningen bijzondere ontheffingen etc.... Dit toetsingskader sluit overigens aan bij de overige bestemmingsplannen die deel uitmaken van het beschermd stadsgezicht. Overigens is voor het succes van het toetsingskader de juiste vermelding van bouw- en goothoogten onontbeerlijk. Paragraaf 1.5 van de toelichting zal conform de zienswijze worden aangevuld.</p> <p>Op de waarderingskaart zijn de stedenbouwkundige zones aangegeven, die de rangorde in onderlinge samenhang weergeven. Tevens worden ensembles en seriebouw aangegeven teneinde de onderlinge samenhang van de verschillende panden te onderstrepen. De waardering van de losse panden is in de indeling met orde 1,2,3 of nieuwbouw weergegeven. Ondanks dat deze laatste waardering op de kaart het meest zichtbaar lijkt, doet dat niet af aan het belang van de andere te beschermen belangen.</p> <p>Zoals reeds aangegeven onder 8c. zal deze omissie worden hersteld.</p> <p>Betreft de historische woonfunctie staat de gemeente op het standpunt deze zoveel mogelijk, hetzij middels een gemengde bestemming, hetzij middels een woonbestemming, mogelijk te maken. Vanwege het feit dat de genoemde monumentale villa's een specifiek assortiment kantoren vormen dat ook vanuit economisch</p>

<p>mogelijk in stand blijft.</p> <p><b>e.</b> Betreft de specifieke aspecten omtrent het Florapark 14 sluit indiener zich aan bij het genoemde onder 1., 1b en 1c. Indiener voegt nog toe dat de ontwikkelingen betreft de nieuwbouw van deze school niet onder de in de toelichting vermelde ontwikkelingen zijn vermeld, en dat het vergrote bouwvlak een toename van het verharde oppervlak inhoudt, wat gevolgen heeft voor de watertoets en de daaraan verbonden watercompensatie.</p> <p><b>f.</b> Indiener geeft tenslotte nog aan dat het overgangsrecht betreft het parkeren in de bestemming Tuin-1 niet op de juiste wijze in de toelichting is uitgelegd en noemt daarbij ook het deel naast zijn woning wat als Tuin-1 wordt bestemd en waarin ook een parkeerplaats aanwezig is.</p>	<p>perspectief voor Haarlem aantrekkelijk is, zal ten behoeve van de flexibiliteit, een gemengde bestemming (gemengd-5) worden toegekend, die zowel de woonfunctie als de kantoorfunctie mogelijk maakt.</p> <p>Voor de reactie op het eerstgenoemde verwijzen wij naar het genoemde onder 1., 1b. en 1c. verder heeft indiener gelijk betreft het ontbreken van deze ontwikkeling in de toelichting. Bij de vaststelling wordt deze omissie hersteld en komt voornoemde ontwikkeling aan bod in de paragrafen 2.3.5, 3.6 en 5.2.</p> <p>Naast deelname in het wettelijk vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan. onder 84. een zienswijze ingediend, waarin zij aangeeft een positief wateradvies te verstrekken en betreffende het plan geen verdere opmerkingen te hebben. Gezien de overwegend consolideren-de aard van het bestemmingsplan vormen de ontwikkelingen slechts een beperkte toename van het verharde oppervlak.</p> <p>Zie hiervoor de reactie onder 8.b. Het overgangsrecht voldoet inderdaad niet om het huidige parkeergebruik juridisch vast te leggen. Positief bestemmen is een betere optie.</p>
<p><b>15 – 55.</b> De zienswijzen sluiten aan bij het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar het genoemde onder 1., 1b. en 1c.</p>
<p><b>56 – 74.</b> Indieners maken zich zorgen om de gevolgen, die een bestemmingswijziging naar Gemengde Doeleinden-2 met de aanduiding hotel, betreft het perceel Wagenweg tussen de nrs. 38 en 40, heeft op de omgeving. Zij vrezen met name verkeersoverlast en een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk</p>	<p>Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk, doch de verkeersafwikkeling komt pas volledig aan de orde bij de toetsing van de bouwaanvraag. In het voorlopige bouwplan-advies wordt de verkeersafwikkeling overigens niet als probleem genoemd. Wel wordt voor wat betreft het parkeren reeds</p>

<p>ter plaatse. Met name de zeer nabije aanwezigheid van het drukke en krappe kruispunt Iordensstraat/Wagenweg baart de omwonenden zorgen. Tevens vormt het te realiseren pand een inbreuk op de bestaande, regelmatige, gevelwand en vormt daarmee een inbreuk op het beschermd stadsgezicht.</p> <p><b>a.</b> Tevens vrezen indieners geluidhinder en luchtverontreiniging door het gebruik van het achterterrein van genoemd pand ten behoeve van het parkeren en vinden zij het in de toelichting gebruikte begrip bed &amp; breakfast misleidend.</p>	<p>aangegeven dat dit op eigen terrein dient te geschieden en dat ook aangetoond moet worden dat het achterliggende terrein hiervoor voldoende capaciteit heeft . Het hotel zal overigens (slechts) bestaan uit zes kamers. Op het onderhavige bouwplan is positief geadviseerd door zowel de welstandscommissie en de afdeling Stedenbouw en is sterk geïnspireerd op het oorspronkelijke bouwplan uit 1891 voor deze plek en hersteld de thans onderbroken straatwand. De welstandscommissie heeft nog toegevoegd dat hiermee de karakteristieke individualiteit van de panden aan de Wagenweg goed tot uitdrukking wordt gebracht.</p> <p>Het achterterrein was in het nabij verleden reeds in gebruik als parkeerplaats en hoewel er momenteel niet geparkeerd wordt, zal ook in de toekomst het aantal verkeersbewegingen op dit terrein beperkt blijven gezien het beperkte aantal van zes kamers. De term "Bed en Breakfast" is voor een voorziening als deze inderdaad enigszins misleidend, gezien het aantal van zes kamers, waardoor eerder sprake is van een klein hotel. Echter in de toelichting(in de paragrafen 2.3.4 en 5.2), en op de plankaart heeft de gemeente deze voorziening altijd als hotel aangeduid, dus daar kan geen misverstand over bestaan. Wel zal in de toelichting deze intentie nog eens worden onderstreept. Het begrip "Bed en Breakfast" voor deze voorziening, komt overigens voort uit de perceptie van de eigenaar van het perceel, die graag deze voorziening wil opstarten maar niet de volledige exploitatie van een hotel met bijbehorende faciliteiten zoekt, doch slechts zijn gasten een nachtverblijf met ontbijt wil aanbieden. Aangezien het aantal hotelkamers in Haarlem niet toereikend is vormt de genoemde voorziening een welkome aanvulling hierop.</p>
<p><b>75.</b> Indiener geeft aan dat zijn pand aan de Wagenweg 46 ten onrechte niet als Rijksmonument staat aangegeven op de waarderingkaart. Tevens geeft indiener aan</p>	<p>Op de waarderingkaart zal de status van het pand correct worden weergegeven. Tevens zal de woonbestemming worden gewijzigd in de bestemming gemengd-1, welke bestemming</p>

<p>graag een gemengde bestemming (gemengd-1 of gemengd-2 op zijn pand te gevestigd te zien, in verband met de onderhoudskosten van dit rijksmonument en de fiscale consequenties daarvan. Voor het overige sluiten de zienswijzen aan bij het genoemde onder 56-74.</p>	<p>beter past bij het gemengde karakter van de Wagenweg. Voor het overige wordt verwezen naar het genoemde onder 56-74.</p>
<p><b>76.</b> Indiener geeft aan dat het perceel wagenweg 32 al twintig jaar lang op de parterre als kantoor wordt gebruikt terwijl slechts op de verdieping wordt gewoond. Hij ziet op het pand graag een Gemengde Doeleinden – 2 bestemming.</p>	<p>Dit is een omissie, die zal worden opgeheven. Aangezien het bestemmingsplan overwegend consoliderend van aard is, wordt het feitelijk gebruik bestemd, wat ter plaatse neerkomt op een gemengde doeleinden -1 bestemming.</p>
<p><b>77.</b> Indiener geeft aan dat de bestemming gemengde doeleinden – 4 slechts gemengde functies op de begane grond toestaat en wonen op de verdiepingen. Dit belemmert hem in de realisatie van een kinderdagverblijf aan de Kon. Wilhelminalaan 12.</p> <p>b. Tevens wil indiener graag de panden Meesterlottelaan 18/18a verbinden met het genoemde pand aan de Kon. Wilhelminalaan 12, en voorzien van, dezelfde, gemengde doeleinden – 4 bestemming. Op dit moment hebben de genoemde panden een gemengde doeleinden – 1 bestemming, waarbinnen geen kinderdagverblijf (op alle verdiepingen) mogelijk is. Indiener pleit voor een maatschappelijke bestemming teneinde een grote locatie te kunnen realiseren ten behoeve van kinderopvang. Bovendien geeft indiener aan dat op de plankaart ter plaatse een maximale bouwhoogte van 4 meter is vermeld terwijl de huidige bebouwing een hoogte van 5,5 meter heeft. Indiener adviseert aansluitend aan het aangrenzende perceel Meesterlottelaan 20a/20b een maximale goothoogte van 6 meter toe te staan.</p>	<p>Een nieuw bestemmingsartikel, Gemengd-5 is toegevoegd. Binnen deze bestemming, die aan de Kon. Wilhelminalaan 12 is toegekend, is het mogelijk een kinderdagverblijf op alle verdiepingen te exploiteren.</p> <p>Betreft genoemd perceel aan de Meesterlottelaan 18/18a, zal de bestemming worden aangepast aan het beoogde gebruik, wat inhoudt dat er een Gemengd-5 bestemming zal worden toegekend. Deze gebruikswijziging is inmiddels via een (bouw)planadvies ook geëffectueerd. Kernpunt hierin is dat het clusteren van dit type voorzieningen vast gemeentelijk beleid vormt en dat de combinatie van voornoemd perceel en het perceel aan de Kon. Wilhelminalaan 12 hier uitvoering aan geeft. Wel dienen uiteraard de normen omtrent parkeren en buitenruimte te worden nageleefd. De bouwhoogte is nagemeten en bedraagt 5,1 meter, op de plankaart zal derhalve een bouwhoogte van 6 meter worden opgenomen.</p>
<p><b>78.</b> Indiener geeft aan dat het bij hem in eigendom zijnde perceel aan de Outgert Pieterszlaan 7 niet juist op de plankaart is weergegeven, het perceel strekt zich 2,5 a 3 meter uit aan de noordzijde dan aangegeven, ongeveer gelijk aan de bebouwing op het achtererf van de Wagenweg 27.</p>	<p>Deze constatering is juist. De plankaart zal hierop worden aangepast.</p>
<p><b>79.</b> Indiener, de wijkraad “Koninginnebuurt” is van mening dat de gemeente onnodig vaag</p>	<p>De tekst van de toelichting is inmiddels, in overleg met de wijkraad, aangepast en geeft</p>

is in de omschrijving van de wensen en de mate waarin zij daarin wil bewilligen. Termen zoals: verlevendigen, wijkeconomie stimuleren, leefbaarheid bevorderen, mogelijkheden voor verandering en aanpassing, flexibiliseren van het plan zijn onbegrijpelijk en multi-interpretabel. Bovendien heeft de gemeente geen eigen visie en komt in ongekende mate de projectontwikkelaars tegemoet.

**a.** Het plan is weinig consoliderend van aard, gezien de zeven ingrijpende wijzigingen in het gebied: ontwikkeling Raamsingel/Tempeliersstraat, uitbreiding Bos- en Vaartschool, bouwplan Olieslagerslaan 32-46, nieuwbouw Vitae Vesper aan de Westerhoutpark 46, realisatie Bed&Breakfast aan de Wagenweg 40, realisatie van hotel aan de Fonteinlaan 5/hoek Kon.Wilhelminalaan, realisatie uitbreiding restaurant Dreefzicht.

**b.** Er zijn een aantal onjuistheden en slordigheden in het plan (bouw-/gothoogten, monumentenlijst, monumentale bomen). Tevens is de wijkraad van mening dat een aantal panden een andere (betere) waardering op de waarderingskaart verdienen. Dit geldt voor: Wagenweg 66, Westerhoutpark 29, Kon. Wilhelminalaan 10, Meesterlottelaan 4

een meer herkenbaar beeld van de wijk. De gemeente is voor wat betreft het realiseren van gewenste ontwikkelingen voor een groot deel afhankelijk van derden, simpelweg omdat de gemeente vaak noch een grondpositie, noch de middelen bezit, om dergelijke ontwikkelingen te realiseren. De visie van de gemeente ontstaat dan ook vaak als de ontwikkelaar al een bepaald idee heeft, waardoor het lijkt alsof de ontwikkelaar bepaalt. Echter bij het aangeven van de speelruimte is de visie van de gemeente bepalend voor het slagen van het project. Dat hier altijd van een spanningsveld blijft, is overigens zonneklaar. Door de aanstelling van een stadsbouwmeester en het ontwikkelen van gebiedsvisies hoopt de gemeente overigens meer visie te kunnen neerleggen voor de hele stad. Al blijft hierbij de kanttekening dat het karakter van een gebiedsvisie de specifieke invulling nog grotendeels vrij laat. Juist dat laatste punt kan bij direct betrokkenen veel commotie veroorzaken.

In de plantekst (o.a. in paragraaf 1.3, 5.1 en 5.2) is verduidelijkt dat er zeven ontwikkelingen in het plangebied spelen die niet consoliderend van aard zijn, niettemin blijft voor de Koninginnebuurt uitgangspunt het huidige karakter te handhaven, dan wel te versterken. Wel worden de ontwikkelingen in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreider aangegeven. Betreft Vitae Vesper verwijzen wij naar de reactie onder 107. Voor het hotel aan de Wagenweg 40 verwijzen wij naar de reactie onder 56-75. Voor het hotel aan de Fonteinlaan 5a-e verwijzen wij naar de reactie onder 87.b. Tenslotte verwijzen voor de uitbreiding van "Dreefzicht" naar de reactie onder 99.

Voor wat betreft deze opmerkingen zijn we zo mogelijk tegemoetgekomen aan de veelal terechte opmerkingen van de wijkraad. De resultaten zijn verwerkt in de plankaart, Echter voor de Wagenweg 60 geeft de wijkraad een gothoogte van 11 meter aan terwijl ons recente bouwblokonderzoek 12

en 22-28, Houtplein 2-44.

**c.** Onduidelijk is waarom in dit plan “waar mogelijk en wenselijk, ruimte (is) geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.” (ten opzichte van consoliderend). In dit kader kan de wijkraad zich niet vinden in de zin “In het plangebied zullen gemengde bestemmingen gegeven worden aan zones, waar meerdere...., teneinde flexibiliteit in het plan te bevorderen”, want niet consoliderend.

**d.** De Wijkraad vindt dat consolidatie “hecht en duurzaam maken” betekent. De tekst van het plan is hierover te vaag en staat haaks op

meter aangeeft. Ook op de Hazepaterslaan 10 komt ons bouwblokonderzoek tot een meter meer, 9 i.p.v. 8 meter. Verder komt ons bouwblok-onderzoek voor de Dreef 40 tot een bouw-hoogte van 14 en 17 meter terwijl de wijkraad hier tot 10 en 12 meter komt. Ook komt de Dreef 48 met 12 meter twee meter hoger uit. Voor deze adressen alsmede voor de in het plan genoemde ontwikkelingen houden wij de hoogten van ons bouwblokonderzoek aan. Na nog eens naar de waarderingskaart en de genoemde panden te hebben gekeken, zijn we tot de conclusie gekomen dat wij de suggestie betreft het Westerhoutpark 29 overnemen, en de fout betreft de Kon. Wilhelminalaan 10 herstellen. Overigens fungeert als uitgangspunt voor de monumentale bomen, de lijst van de nationale Bomenstichting uit Utrecht.

Het bestemmingsplan biedt ruimte om kleine aanpassingen aan panden of in de tuinen te maken en geeft bijvoorbeeld toekomstige ondernemers de gelegenheid om zich te vestigen in de ruimte van vertrekkende ondernemers. Een bestemmingsplan heeft tot doel enerzijds het huidige gebruik te beschermen, maar anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen, in beperkte mate te faciliteren. Binnen een wijk is altijd sprake van en bepaalde dynamiek, gedurende de looptijd van tien jaar zijn immers altijd de nodige verhuisbewegingen, die op het gebied van trends en verbouwingen de nodige ontwikkelingen meebrengen. De genoemde flexibiliteit betreft het consolideren en duurzaam voortzetten van het bestaande gemengde karakter van deze zones.

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder a. en c. Wel zijn in de toelichting de



het hierboven weergegeven hoofddoel. In paragraaf 1.4 is tekst is volstrekt onduidelijk. Graag ziet de wijkraad stilstand gedefinieerd.

**e.** In de uitwerkingsvoorschriften voor het plan Tempeliersstraat/Raamsingel wordt onvoldoende duidelijk aangegeven hoe de nieuwbouw zal gaan aansluiten op de bestaande goot- en bouwhoogten in de omgeving.

**f.** De wijkraad vindt dat het woonaccent juist de laatste jaren terrein wint in plaats van kantoorfunctie. Ook is de wijkraad het niet eens met de benaming “Wagenweg als winkelstraat”. Het aantal wisselingen is groot en dus is het geen stabiele winkelomgeving.

**g.** De wijkraad stelt voor om bepalingen op te nemen teneinde de verstening in tuinen te beperken. Tevens pleit zij voor de bestemming Groen-1 in het Florapark en het onmogelijk te maken binnen de Groen

ontwikkelingen beter uitgelicht en zijn vage begrippen zo mogelijk vermeden.

Dit planonderdeel is positief bestemd en op de plankaart aangegeven met de bijbehorende goot- en bouwhoogten. Verder is het laatste ontwerp beschreven onder de reactie op 91.(zie voor deze ontwikkeling ook paragraaf 5.2 van de toelichting)

De tekst is, waar het de verlegging van het accent naar de woonfunctie betreft, genuanceerd. (zie hiervoor de paragrafen 2.3.1 en 3.5 van de toelichting) De uitwisselbaarheid van functies is overigens in het bestemmingsplan geregeld. Het is namelijk in relatief veel panden aan de Wagenweg toegestaan om detailhandel op de begane grond aan te bieden, maar tegelijk is het in deze panden mogelijk de begane grond door andere soorten functies te laten invullen, zoals dienstverlening, praktijkruimte, maatschappelijke voorzieningen, maar ook wonen. Hoewel het bestemmingsplan geen instrument is om de markt te reguleren, spreekt hieruit wel het gemeentelijk economisch beleid om de winkelfunctie van de Wagenweg te handhaven. In de Detailhandelsnota van de gemeente Haarlem wordt de Wagenweg aangeduid als een “winkelcentrum” c.q. belangrijke aankoopplaats in de non-food sfeer met aanvullende commerciële functies. Het expliciet benoemen van de straat in de Detailhandelsnota betekent dat de gemeente handhaving van deze winkelfunctie voorstaat. In het bestemmingsplan wordt dit beleid doorvertaald door de invulling van detailhandel op de Wagenweg mogelijk te maken, maar tegelijk met de vrijheid dat er op de begane grond ook andere functies toegestaan zijn, waar onder wonen.

Hoewel voor dit doel een aanlegvergunningstelsel is opgenomen, doet zich hierbij de complicatie voor dat, zeker betreffende het parkeren in de tuinen van o.a. kantoorvilla's,

<p>bestemmingen te kunnen parkeren.</p> <p><b>h.</b> De Wijkraad onderschrijft het restrictief horecabeleid van de gemeente, is juist daarom geen voorstander van hotelontwikkeling aan Wagenweg en Fonteinlaan. In dit kader mist de wijkraad de zin van de horeca-aanduiding op de Wagenweg 70 volledig en is benieuwd hoe het belendende snookercentrum dan nog mogelijk is. Dit heeft namelijk geen aanduiding.</p> <p><b>i.</b> Gezien het aantal aanwezige maatschappelijke voorzieningen reeds buurtoverstijgend is, is de wijkraad geen voorstander van de uitbreiding van het schoolgebouw aan het Florapark 14, van 10 naar 22 lokalen.</p> <p><b>j.</b> Omtrent de uitleg van het HVVP mist de wijkraad visie van de gemeente, met name waar het gaat om het drukke en snelle verkeer op o.a. Paviljoenslaan, Fonteinlaan, Wagenweg en Van Eedenstraat. Ook is de wijkraad een voorstander van het versmallen van de Fonteinlaan zoals genoemd in een onderzoek van Grontmij.</p> <p><b>j.</b> Betreft het gemengde karakter van de Meesterlottelaan wijst de wijkraad op de daar al jaren gaande transformering tot woongebied. Tenslotte is wijkraad van mening dat de handhavingsparagraaf wel erg algemeen is opgesteld.</p>	<p>veel verharding al lange tijd aanwezig is en het overgangsrecht hier geen oplossing voor biedt. Zie in dit kader de reactie onder 8b. De bestemming Groen-1 is voorbehouden aan de "Haarlemmerhout", het meer stedelijke openbaar groen in de stad krijgt de enkele Groen (G) bestemming. Binnen deze bestemming en in de specifieke gebruiksregels, is het niet toegestaan deze gronden voor het parkeren te gebruiken.</p> <p>Binnen Haarlem is een tekort aan hotel-faciliteiten. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht initiatieven in deze richting zoveel mogelijk te stimuleren. Mede gezien de beperkte horeca functie, worden de beide genoemde ontwikkelingen als passend in het gebied ervaren en betekenen een stimulans voor het toerisme in Haarlem. De horeca-aanduiding op de Wagenweg 70 was bedoeld voor het snookercentrum op nr.72 en zal worden gecorrigeerd. (zie hiervoor ook de paragrafen 2.3.4 en 3.5 van de toelichting)</p> <p>De uitbreiding van de school komt voort uit de fusie van 2 scholen in de wijk en geeft de kinderen uit de wijk de mogelijkheid in diezelfde wijk, binnen een unielocatie, basis-onderwijs te genieten. Dit gegeven staat los van het gegeven dat het totaal aan aanwezige maatschappelijke voorzieningen een buurt-overstijgend karakter heeft. Zie ook de reactie onder 1c en paragraaf 3.3 van de toelichting.</p> <p>Voor de visie van de gemeente wordt verwezen naar het HVVP. Overigens zijn er voor de looptijd (10 jaar) van het bestemmingsplan geen ontwikkelingen betreft deze wegen te verwachten. Dit laatste geldt ook voor het eventueel versmallen van de Fonteinlaan..</p> <p>In de toelichting zal de verschuiving van het karakter van de Meesterlottelaan naar een woonomgeving beter worden aangegeven. De tekst betreft handhaving is standaard en het specifiek handhaven op bestemmingsplanvoorschriften, buiten het toetsen van bouwvergunningen, wordt gemeentebreed bepaald</p>
---	--

	aan de hand van een prioriteitsladder, waarop dit specifieke onderdeel van de handhaving geen hoge trede bezet.
<p><b>80.</b> Op het perceel Wagenweg 70 is een horeca aanduiding toegevoegd terwijl dit niet in de toelichting is vermeld.</p> <p><b>b.</b> Indiener vraagt zich af wat wordt bedoeld met het opheffen van de barriérewerking van de Wagenweg, mede in relatie tot de recente herinrichting.</p> <p><b>c.</b> Indiener geeft aan dat het Florapark en het Floraplein, gezien het beeldbepalende karakter, zich meer lenen voor een Groen-1 bestemming, dan een Groen-2 bestemming.</p>	<p>De aanduiding is een omissie en zal van de plankaart worden verwijderd.</p> <p>Hiermee wordt bedoeld op het doorgaande karakter van de Wagenweg als verbinding tussen het centrum en Heemstede. Dit doorgaande karakter vormt een moeizaam te overschrijden grens tussen de twee delen van de Koninginnebuurt. Drastische herinrichting zou kunnen leiden tot nieuwe impulsen voor de wijk maar lijkt voorlopig nog niet aan de orden.</p> <p>Zie hiervoor de reactie onder 79g.</p>
<p><b>81.</b> Indiener geeft aan dat duidelijker dient te worden aangegeven hoe de bepalingen van artikel 6 zich verhouden tot de overige bestemmingsbepalingen. Tevens kunnen deze in artikel 6 genoemde bepalingen wel enige aanscherping gebruiken, nu zijn sommige delen van de tekst wat vrijblijvend geformuleerd.</p> <p><b>b.</b> De in artikel 23 genoemde bijzondere ontheffingen geven betreft hoogte de mogelijkheid om cumulatief tot een extra verdieping te komen wat in het beschermd stadsgezicht zeker niet het uitgangspunt mag vormen. Indiener pleit dan ook voor het schrappen van deze ontheffingsmogelijkheid.</p>	<p>Bij de huidige tekst van dit artikel is aangegeven dat de in dit artikel opgenomen bepalingen in acht dienen te worden genomen bij het toetsen aan de bestemmingsbepalingen.</p> <p>Indiener geeft terecht aan dat de combinatie van op de plankaart (hogere) aangegeven goot- en bouwhoogte, gecombineerd met een ontheffingsmogelijkheid kan leiden tot onaanvaardbare consequenties kan leiden zoals bijvoorbeeld een extra verdieping. Echter door op de plankaart de werkelijke hoogte weer te geven, en de mogelijkheden voor bijzondere ontheffingen te toetsen aan de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht, worden genoemde situaties voorkomen. Verder dient te worden aangegeven dat de bijzondere ontheffingen niet zijn bedoeld om de bouw mogelijkheden te vergroten, maar om aanvullende voorzieningen mogelijk te maken, die anders</p>

<p><b>c.</b> Betreft mogelijke bebouwing in achtertuinen vindt indiener de regels te ruim, zeker gezien de problematiek inzake verdwijnen van waterbufferwerking bij het toenemen van het verharde oppervlak, zoals reeds genoemd onder 14e. Tevens wordt aandacht gevraagd voor het gegeven dat de grens van het beschermd stadsgezicht en mitsdien ook het bestemmingsplan dwars door erven, tuinen en woningen loopt. Ook geeft indiener aan dat een aantal achtergevelrooilijnen niet gelijk ligt aan de huidige hoofdbebouwing, wat beeldverstoring werkt ten aanzien van achtergevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.</p> <p><b>d.</b> Indiener geeft aan de lijst met afwijkende goothoogten, waarderingen en monumentale bomen, uit de zienswijze van de wijkraad ‘Koninginnebuurt’ (nr. 79) te onderschrijven</p>	<p>niet in het bouwplan passen. Wel wordt hierbij nadrukkelijk het belang van de directe omgeving betrokken in de toetsing.</p> <p>Voor het verdwijnen van de waterbufferwerking wordt verwezen naar de reactie onder 14e. De algemene regels voor de bebouwing in achtertuinen sluiten aan bij de standaardregeling die gehanteerd wordt. Hierbij valt overigens nog op te merken dat de percelen in de Koninginnebuurt gemiddeld groter zijn dan elders in Haarlem zodat het effect op de dichtheid van de achtertuinen ook geringer is. De suggestie van indiener de grens van het beschermd stadsgezicht, eveneens de plangrens niet dwars door percelen en zelfs panden te laten lopen is opgenomen op de plankaart. Aan de vanaf de openbare weg zichtbare achtergevels, waar de rooilijn niet gelijk ligt aan de hoofdbebouwing is extra aandacht geschonken. Wel dient hierbij in overweging te worden dat het achtergevels zijn, die niet een zo prominent straatbeeld vormen als de voorgevels. Bovendien vindt ook hier toetsing plaats aan de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht en vormt een verandering van een achtergevel niet immer een verslechtering.</p> <p>Voor wat betreft de reactie op deze punten verwijzen wij naar onze reactie onder nr.79.</p>
<p><b>82.</b> Indiener geeft aan ernstige bezwaren te hebben tegen de enkelvoudige kantoorbestemming, op een aantal beeldbepalende panden binnen het plangebied, en wil graag de woonbestemming mogelijk maken in die panden die zich daarvoor lenen mede gezien de geschiedenis van deze panden. Hij sluit hiermee aan op de zienswijze genoemd onder 14d. Tevens pleit hij voor het tegengaan van parkeren in de tuinen van deze panden.</p> <p><b>b.</b> Indiener geeft aan de afspraken uit de brief met kenmerk afdeling 7 nr. 116168, graag opgenomen te zien in het bestemmingsplan..De brief behelst een toezegging van de</p>	<p>Zie hiervoor de reactie onder 14d. Voor het parkeren in de Tuin-1 bestemming wordt aangesloten bij de reactie onder 14f. Bij veel van de kantoorvilla's wordt al sinds jaar en dag geparkeerd en het brengen van dit huidige gebruik onder het overgangsrecht is juridisch niet houdbaar.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt middels de bestemming Verkeer het parkeren op de Meesterlottelaan mogelijk gemaakt, evenals eventuele trottoirs. De uiteindelijke fysieke</p>

<p>gemeente inzake de breedte van het trottoir ter plaatse en de aanleg van een twaalfstal parkeerhavens voor de bewoners van de Meesterlottelaan nr. 6 t/m 16 en nr. 22 t/m 28.</p> <p>c. Bij het realiseren van nieuwe bouwplannen voor “Vitae Vesper” aan de Wagenweg, ziet indiener graag gegarandeerd dat de Meesterlottelaan, gezien de historie, een doorgaande verbinding blijft tussen Dreef en Wagenweg.</p> <p>d. Onder de Fonteinlaan 1,3 en 5 worden parkeergarages mogelijk gemaakt. Indiener geeft aan dat de betreffende panden zich niet lenen voor de bouw van een parkeergarage eronder en verzoekt ons deze mogelijkheid te schrappen. Wel oppert indiener de mogelijkheid onder de tuin ten zuiden van de Fonteinlaan 1 (Dreefzicht) een parkeergarage te realiseren.</p> <p>e. Betreft, naar we aannemen de Wagenweg tussen 38 en 40, deelt indiener de mening zoals verwoord onder 56 – 74.</p>	<p>inrichting van de weg en het openbaar domein wordt geregeld in aparte (verkeers)besluiten en niet in het bestemmingsplan.</p> <p>Het eventueel afsluiten van de Meesterlottelaan kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld, hiervoor is een apart verkeersbesluit nodig. Overigens is in het voorliggend ontwerp de huidige onderdoorgang vervangen door een “open verbinding”.</p> <p>De ruimte voor ondergrondse parkeergarages is bij de vaststelling, voor de genoemde adressen, op de plankaart beperkt tot maximaal het eigen perceel.</p> <p>Voor de reactie verwijzen we naar onze reactie onder 56 – 74.</p>
<p><b>83.</b> Indiener geeft aan dat een deel van de huidige bebouwing aan de Dreef 22 niet op de plankaart is aangegeven.</p> <p>b. Indiener geeft aan de bestaande uitbouw aan de achterzijde, voorzien van een platte afdekking, van het pand met één verdieping, met eveneens een platte afdekking, te willen verhogen. In het huidige plan is een goothoogte van 7 meter toegestaan met de verplichting daarop een (schuine) kap van 3,5 meter te realiseren, met de mogelijkheid voor een ontheffing van 1,5 meter. Aangezien de aanbouw reeds een platte afdekking heeft, ziet indiener, graag een bouwhoogte van 10 meter opgenomen om één bouwlaag met platte afdekking te kunnen toevoegen.</p>	<p>Bij de vaststelling zal deze omissie worden hersteld door dit deel van de bebouwing ook op de plankaart aan te geven.</p> <p>De genoemde aanbouw is als nieuwbouw gewaardeerd en geniet mitsdien nauwelijks enige speciale bescherming. Bovendien heeft de aanbouw reeds een platte afdekking en is vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar. Stedenbouwkundige- en welstandelijke toetsing levert in combinatie met de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht het kader om te voorkomen dat er een ongewenste invulling zal plaatsvinden. Met het veranderen van de goothoogte in een bouwhoogte neemt overigens de totale hoogte af.</p>
<p><b>84.</b> Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de in een eerder stadium door haar gemaakte opmerkingen juist zijn verwerkt zodat zij nu een definitief positief wateradvies geeft.</p>	<p>Gaarne wordt deze mededeling voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p><b>85.</b> Indiener treedt op namens de eigenaar van de percelen Wagenweg 40 en Wagenweg tussen 38 en 40, en is zeer verbaasd over het gegeven dat het zowel stedenbouwkundig als</p>	<p>Door een algemene aanpassing van een groot aantal goothoogten naar aanleiding van de inspraakreactie van onder andere de wijkraad “Koninginnebuurt” is per abuis ook de in het</p>

<p>welstandelijk en stedenbouwkundig goedgekeurde schetsplan, niet geheel is overgenomen op de plankaart.</p>	<p>goedgekeurde schetsplan opgenomen goothoogte aangepast. Inmiddels is deze ommissie middels een tweede terinzagelegging verholpen.</p>
<p><b>86.</b> Indiener treedt op namens de eigenaren van een aantal percelen binnen het plangebied en heeft per perceel de opmerkingen gerangschikt. In het algemeen merkt indiener op dat er veel onder het overgangsrecht is gebracht wat juridisch gezien niet de meest verstandige keus is.(zie hiervoor ook 8b)</p> <p><b>b.</b> Voor de Fonteinlaan 5a-e staat een aanduiding voor hotel op de plankaart binnen de Gemengd-4 bestemming, welke echter alleen wonen op de verdieping toelaat. Hierdoor wordt ook het huidige kantoorgebruik op de overige verdiepingen onmogelijk. Tevens zijn de op de plankaart aangegeven goothoogten voor dit gebouw met resp. 7, 12 en 18 meter ten onrechte niet als bouwhoogte weergegeven.</p> <p>De plannen voor deze locatie bestaan niet alleen uit het realiseren van een hotel binnen de huidige bebouwing, ook maakt een uitbreiding in westelijke richting, langs de Koningin Wilhelminalaan, op het huidige parkeerterrein, deel uit van de gewenste ontwikkeling. Dit parkeerterrein is overigens niet meer mogelijk binnen de Tuin-1 bestemming die op de plankaart is aangegeven. Verder geeft indiener aan dat het mogelijk wordt ondergronds te parkeren, terwijl dit voor deze locatie alleen rendabel is als de gewenste nieuwe vleugel mogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>Per perceel zal op de opmerkingen worden ingegaan. De opmerking betreffende het overgangsrecht zal, zoals reeds onder eerdere reacties gememoreerd, ter harte worden genomen en grotendeels resulteren in positieve bestemmingen.(zie reactie onder 8b)</p> <p>In de voorschriften is de bestemming Gemengd-4 aangepast, zodat de binnen de bestemming begrepen functies ook op de verdiepingen mogelijk zijn. Tevens is de bestemming Gemengd- 5 toegevoegd, Voor dit van een platte afdekking voorziene gebouw, zijn inderdaad goothoogten opgenomen, terwijl in een dergelijk geval bouwhoogten gebruikelijk zijn. Op de plankaart zal de werkelijke (bouw)hoogte worden opgenomen.</p> <p>De door indiener gewenste ontwikkeling is van een dergelijk grote omvang dat zij niet kan worden meegenomen als een wijziging tussen ontwerp en vaststelling, welk gegeven bij indiener bekend is. Overigens is op de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan reeds een kleine strook aan de westzijde van de huidige bebouwing toegevoegd waarop eventueel uitbreiding kan plaatsvinden. Dit om eventuele sloop/nieuwbouwplannen aantrekkelijker te maken. Verder is in een eerder stadium reeds aangegeven dat afhankelijk van de maatschappelijke weerstand, slechts na de vaststelling van het plan en binnen het gemeentelijk beleid hiervoor mogelijkheden worden gezien en wel in de vorm van een separate procedure, zoals een projectbesluit of postzegelbestemmingsplan. Binnen het huidige traject zijn de juridische risico's te groot met het oog op de rechtsbeschermingspositie van de betrokken burgers. De bestemming van het parkeerterrein zal aan het huidige gebruik worden aangepast. Het ondergronds parkeren wordt slechts mogelijk gemaakt in het</p>

**c.** Voor het pand aan de Koningin Wilhelminalaan 12/12a biedt laat de huidige Gemengd-4 bestemming niet het huidige gebruik op de verdieping toe. Tevens is de toegekende milieuzonering niet toereikend, en ziet indiener graag categorie 3 toegekend. De ontsluiting en het parkeerterrein bij deze villa zijn als Tuin-1 bestemd, welke bestemming deze functies niet toelaat.

**d.** Het pand aan de Meesterlottelaan 18 heeft de Gemengd-1 bestemming, die het gewenste gebruik als kinderdagverblijf niet toelaat. Ook schiet de milieuzonering met categorie 1 tekort voor deze functie. Indiener ziet graag categorie 3 toegekend. Het bouw- resp. bestemmingsvlak voor dit perceel is niet juist op de plankaart overgenomen en ook is een bouwhoogte van vier meter i.p.v. zeven meter opgenomen. Verder geeft indiener aan dat het vast te stellen plan de geldende rechten beperkt.

**e.** Voor de panden aan de Dreef 24-30 is het bestemmingsvlak aan de noordelijke zijgevel ten onrechte als Tuin-1 bestemd, en is bovendien de perceelsgrens niet als begrenzing opgenomen. Aangezien hier de ontsluiting van het achterterrein plaatsvindt is een Tuin-2 bestemming op zijn plaats. Verder zijn drie bijgebouwen op het perceel ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht, van welke de garage aan de zuidzijde van het bouwblok onderdeel uitmaakt de beschrijving van dit rijksmonument.

**f.** De panden aan de Dreef 32-36 zijn op de

bestemmingsplan, niet meer en niet minder.

Zoals reeds onder 87b. aangegeven zal de Gemengd –4 bestemming aangepast worden zodat het huidige gebruik ook op de verdiepingen mogelijk is. Echter aan de Kon. Wilhelminalaan 12/12a is bestemming Gemengd-5 toegekend, deze, toegevoegde, bestemming maakt het ook mogelijk de functie van kinderdagverblijf over alle verdiepingen te exploiteren, maar sluit o.a. detailhandel uit. De milieuzonering zal worden weergegeven conform het huidige gebruik. De ontsluiting en het parkeren worden mogelijk gemaakt door hiervoor een Tuin-4 bestemming toe te voegen, waarbinnen dit gebruik mogelijk is.

Zie hiervoor de reactie onder 77b. De bestemming zal worden aangepast naar Gemengd-5, waarbinnen kinderopvang op alle verdiepingen mogelijk is. Tevens zal in het kader van de milieuzonering het voornoemde adres apart worden vermeld en aangepast aan het beoogde gebruik, dat valt onder categorie 2 van de zoneringslijst. De bouwhoogte van het pand is nagemeten, en bedraagt 5,1 meter. Op de plankaart zal derhalve een maximale bouwhoogte van 6 meter worden opgenomen. Indien zou blijken dat in het verleden geldende rechten door het huidige plan worden ingeperkt, blijft de mogelijkheid een planschadeclaim in te dienen.

Zowel de plankaart als voorschriften worden zodanig aangepast dat de ontsluiting tot het achterterrein mogelijk is. De genoemde garage naast de zuidgevel zal positief worden bestemd. De bijgebouwen op het terrein vallen niet onder het overgangsrecht, doch in de Tuin-2 bestemming die bijgebouwen tot 50% van de oppervlakte van het perceel toelaat met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. De juridische status van deze gebouwen is hiermee gewaarborgd. Uiteraard zal de status van de garage aan de zuidzijde worden weergegeven op de waarderingskaart.

<p>plankaart weergegeven als Gemengd-1, binnen welke bestemming het van oudsher gevestigde kantoorgebruik niet meer mogelijk is op alle verdiepingen. Tevens ontbreekt een toetsingskader voor de onder deze bestemming genoemde aanlegvergunning.</p> <p><b>g.</b> Bij de villa aan het Florapark 4 is ten onrechte de erker aan de voorzijde niet in het bestemmingsvlak opgenomen, hoewel deze onderdeel uitmaakt van de beschrijving die bij dit rijksmonument hoort. Tevens is het huidige parkeerterrein aan de voorzijde als Tuin-1 bestemd, die dit gebruik niet toelaat.</p> <p><b>h.</b> De entree van de villa aan het Florapark 7, die wordt vermeld in de omschrijving van dit rijksmonument, is ten onrechte niet in het bouwvlak opgenomen. Ook hier is het parkeren deels onder het overgangsrecht gebracht.</p> <p><b>i.</b> De van het rijksmonument Florapark 10 en 11 deeluitmakende erkers zijn zoals ook bij g. en h. niet in het bouwvlak opgenomen. Tevens is het huidige parkeergebruik onder het overgangsrecht gebracht en is de garage op het achterterrein opgenomen in de Tuin-2 bestemming.</p> <p><b>j.</b> Het pand aan het Houtplein 22 is gewaardeerd met een orde 2 status maar staat niet vermeld in de lijst met de redengevende omschrijvingen. Tevens is voor dit adres een milieucategorie 1 toegestaan terwijl het huidige gebruik, kantoorruimte in categorie 3 betreft.</p>	<p>Terecht is aangegeven dat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de toegedachte bestemming. Op de plankaart zal een Gemengd-5 bestemming worden overgenomen, die het huidige gebruik wel op alle verdiepingen mogelijk maakt. Het aanlegvergunningstelsel is bedoeld voor de Tuin-1- en de nieuwe Tuin-4 bestemming en zal uit de tekst van de Tuin-2 bestemming worden geschrapt.</p> <p>Hoewel voor erkers de bebouwings- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, is het gezien het formaat en de status van deze erker, opname binnen het bouwvlak, meer voor de hand liggend. Aansluitend bij de reactie onder 8b. zal het voorterrein onder de Tuin-4 bestemming worden gebracht die parkeren hier wel mogelijk maakt.</p> <p>Aansluitend bij het onder g. vermelde zal hier de entree binnen het bouwvlak worden gebracht en het parkeren middels de Tuin-4 bestemming mogelijk gemaakt.</p> <p>Aansluitend bij de reactie onder g. en h. zal dit worden aangepast op de plankaart. Ook voor het parkeren verwijzen naar de reactie onder f., g. en h. De garage is als bijgebouw mogelijk op de Tuin-2 bestemming zoals reeds aangegeven betreft de bijgebouwen onder e.</p> <p>De beschrijving van dit pand zal worden toegevoegd. De milieucategorie van een pand wordt bepaald aan de hand van het type straat waarin het pand zich bevindt. Het Houtplein is doorgaande (hoofd)verbindingsweg of corridor, die daarmee een milieucategorie 3 kent.</p>
<p><b>87.</b> Indiener treedt op namens de eigenaar van het pand aan de Van Eedenstraat 7 en ziet de toegang tot het achter de villa gelegen parkeerterrein graag gegarandeerd in het bestemmingsplan, conform eerdere toezeggingen van de gemeente, welke</p>	<p>In het ontwerp-bestemmingsplan is het reeds ruimtelijk mogelijk gemaakt het genoemde parkeerterrein te ontsluiten. De privaatrechtelijke componenten vallen buiten het bestemmingsplan en dienen tussen de eigenaren van de verschillende percelen te</p>



<p>overigens door het college van Gedeputeerde Staten zijn bekrachtigd.</p> <p><b>a.</b> Bovengenoemde eigenaren bezitten ook ‘‘Dreefzicht’’ aan de Fonteinlaan 1. De aangegeven bouwhoogte van 5 meter voor eventueel te realiseren bebouwing ter vervanging van de aangebouwde keuken wordt te laag geacht, een goothoogte van 5 meter zou wenselijker zijn. Bovendien was in in het bestemmingsplan ‘‘Koninginnebuurt’’ wel de goothoogte van 5 meter opgenomen.</p> <p><b>b.</b> De tuin rond het gebouw is sinds jaar en dag (deels) in gebruik als parkeerterrein, in het ontwerpbestemmingsplan is dit niet meer mogelijk doordat de Tuin-1 bestemming is toegekend. Indiener pleit voor een Tuin-2 bestemming zodat buiten het parkeren eventueel nog iets van een kiosk kan worden gerealiseerd. Indien er in de toekomst wellicht ondergronds wordt geparkeerd, is het zodoende ook mogelijk de tuinfunctie weer in ere te herstellen. Verder ziet indiener graag de rechtspositie van de kelder in het bestemmingsplan verbeterd</p>	<p>worden geregeld.</p> <p>De maximale hoogte van eventueel te realiseren bebouwing ter vervanging van de huidige keukenaanbouw stellen wij op de hoogte van deze aanbouw, die afgerond 4 meter bedraagt. Het bestemmingsplan ‘‘Koninginnebuurt’’ is door de Raad van State vernietigd, voorzover het beschermd stadsgezicht aangaat. Aan de in dit plan toegekende (hoogte)maten kunnen dus geen rechten worden ontleend. (zie voor deze ontwikkeling paragraaf 5.2 van de toelichting.</p> <p>Zie hiervoor ook de reactie onder 8.b. De Tuin-1 bestemming zal in Tuin-4 bestemming worden gewijzigd. Vanuit historisch perspectief en de zichtlijnen op de Haarlemmerhout achten wij het niet aanvaardbaar rondom ‘‘Dreefzicht’’ meer bebouwing toe te staan, bijvoorbeeld middels een Tuin-2 bestemming, dan nu reeds positief op de plankaart is aangegeven.</p> <p>De bestaande ondergrondse functies zijn bij de vaststelling in de voorschriften verwerkt, onder het zogenaamde ‘‘niet strijdige’’ gebruik.</p>
<p><b>88.</b> Indiener is architect van de uitbreiding van de Bos en Vaartschool aan het Florapark 14 en heeft, namens zijn opdrachtgever, de Stichting Openbaar en Primair Onderwijs Haarlem, een aantal opmerkingen over de toelichting, de plankaart, de waarderingskaart en de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting leest indiener niets over de uitbreiding van deze school terwijl het toch een ontwikkeling van belang vormt binnen het plangebied. Verder vindt indiener de op de plankaart aangegeven dubbelbestemming ‘‘groeiplaats monumentale boom’’ niet terug in de beschrijving van de bestemmingen in de toelichting. De Bos en Vaartschool is een met orde 2 gewaardeerd pand, maar ontbreekt in de lijst met beschrijvingen van deze panden.</p>	<p>Bij de vaststelling zal de toelichting worden aangevuld met een beschrijving van de uitbreidingsplannen voor dit schoolgebouw. Nieuw vast te stellen bestemmingsplannen binnen Haarlem worden zoveel mogelijk aangepast aan de landelijke systematiek. Dit betekent dat monumentale bomen niet meer met een dubbelbestemming worden aangegeven, maar met een aanduiding op de plankaart. Het beschermingskader voor de monumentale bomen is ondergebracht in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009 en de Bomenverordening. Uiteraard zal de lijst met omschrijvingen van de orde 2 panden worden aangevuld met die van het Florapark 14. (zie voor de ontwikkeling betreft de Bos en Vaartschool de paragrafen 2.3.5, 3.6 en 5.2 van de toelichting).</p>

<p><b>b.</b> In de voorschriften ontbreekt de monumentale boom in de lijst van definities. Artikel 3 lid 1 onder a. geeft aan dat naar de weg toe gekeerde gevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden gebouwd, wat voor het voorliggende ontwerp niet het geval is. De maximale hoogte in het ontwerp is 16,9 meter, met de maximale ontheffing betreft de hoogte van de verplichte afdekking met een kap (5 meter) is mitsdien een goothoogte van 12 meter nodig op de plankaart, welke niet is ingetekend, zodat de verwezenlijking van het bouwplan nu niet mogelijk is. Tevens is het perceel Florapark 13, evenals de monumentale villa's in de omgeving, voorzien van een monumentaal hekwerk, dat hoger is dan is toegestaan in de voorschriften. Tenslotte voorziet de bestemming Tuin 2 in bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, dit voldoet niet voor het realiseren van een fietsenstalling en een berging voor buitenspeelmateriaal.</p> <p><b>c.</b> Op de plankaart is de bestemming "maatschappelijke doeleinden", ten onrechte toegekend aan een deel van het perceel Floraplein 4, terwijl deze bestemming ten onrechte niet is doorgetrokken tot aan de zijgevel van het perceel Floraplein 3. Tevens komt de plaats van de monumentale bomen op de plankaart niet overeen met de werkelijke situatie. Tenslotte geeft het bebouwingsvlak aan de oostzijde, te weinig ruimte voor het realiseren van een nieuw gymnastieklokaal.</p> <p><b>d.</b> Op de waarderingskaart zijn de huidige noodgebouwen ten onrechte als orde 3 weergegeven. Bovendien zijn de reeds onder b. genoemde monumentale hekwerken, niet opgenomen in de waarderingskaart.</p>	<p>Voor de definitie van de monumentale boom wordt verwezen naar de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009 en de Bomenverordening. Wij zullen de in voorschriften genoemde verplichting tot het bouwen in de naar de weg gekeerde rooilijn laten vervallen.</p> <p>Op de plankaart is een goothoogte van 12 meter opgenomen die het mogelijk maakt het bouwplan te realiseren.</p> <p>In de voorschriften zijn monumentale hekwerken voor de voorgevelrooilijn hoger dan één meter, mogelijk gemaakt binnen de Tuin-! bestemming.</p> <p>De fietsenstalling en de genoemde berging dienen een plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak, waarvoor binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden mogelijkheden zijn opgenomen.</p> <p>Het bestemmingsvlak zal worden aangepast aan het perceel dat in eigendom is bij de school. Tevens zal de precieze locatie van de monumentale bomen op de plankaart worden overgenomen.</p> <p>Met het reeds gememoreerde strakker trekken van de "bouwenvlop" om het bouwplan, past alle benodigde ruimte hierbinnen, zo ook de gymzaal.</p> <p>Op de waarderingskaart zullen de noodgebouwen als nieuwbouw worden aangegeven. De monumentale hekwerken zijn onderdeel van de in de verschillende orden gewaardeerde panden, en worden bij de beschrijving van die panden ook nadrukkelijk genoemd, zodat apart opnemen ons inziens niet noodzakelijk is.</p>
<p><b>89.</b> Indieners sluiten zich aan bij de onder 1. genoemde zienswijzen.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen we naar de onder 1. weergegeven reactie.</p>
<p><b>90.</b> Indieners sluiten zich volledig aan bij de</p>	<p>Voor de reactie verwijzen we naar de onder</p>

<p>zienswijzen van de wijkraad "Koninginnebuurt" zoals genoemd onder 79. en de zienswijzen betreft de uitbreiding van de Bos en Vaartschool, zoals genoemd onder 1.</p>	<p>79. resp. 1. weergegeven reactie</p>
<p><b>91.</b> Indieners maken deel uit van de wijkraad "Welgelegen", maar dienen de naar voren gebrachte zienswijzen ook namens zichzelf in. De wijkraad is met name gegriefd door de totstandkoming van de planvorming, waarbij zij op het standpunt staat dat de gemeente zich laat leiden door de uitgangspunten van de ontwikkelaar en niet zoals het bij een bestemmingsplan gebruikelijk is, zelf een visie voor het terrein ontwikkeld. Bovendien is de wijkraad van mening dat zij laat en onvolledig bij de planvorming is betrokken. Zij noemt hiervoor specifiek een overleg tussen wijkraad en gemeente van 21 maart 2004, waarin bouwdiepten werden toegekend van tussen de 16m en 21m aan de Raamsingelzijde en tussen de 13m en 18m aan de zijde van de Tempeliersstraat, welke bouwdiepten overigens al ruimer zijn dan de mogelijkheden die Gedeputeerde Staten in haar uitspraak gaf. In het huidige ontwerp zijn de bovengenoemde bouwdiepten overigens nog toegenomen. De wijkraad voelt zich hierdoor niet serieus genomen.</p> <p><b>b.</b> De wijkraad geeft aan de bouw- en goothoogten aan de Raamsingelzijde conform de uitspraak van Gedeputeerde Staten te achten. Aan de kant van de Tempeliersstraat echter, worden de belendende goothoogten met resp. 2m aan oostzijde en 3m aan de westzijde behoorlijk ver overschreden. Door deze goothoogten te combineren met de kapmogelijkheid van maximaal 5m, inclusief ontheffing, is een maximale bouw-hoogte van 15m te bereiken. Gezien de uitspraak van Gedeputeerde Staten, waarin zij aangaf een hoogteaccent van 13m aanvaardbaar te achten, kan de opgenomen goothoogte niet gezien worden als een goede uitvoering van</p>	<p>Ten tijde van het voorontwerp was sprake van een andere invulling van het bouwplan dan nu het geval is. Gedacht werd aan een combinatie van o.a. detailhandel met daarboven wonen, zodat het accent wat meer lag op de hoogte dan op de diepte van de bebouwing. De uitdrukkelijke wens van de gemeente binnen Haarlem topsport mogelijk te maken en te houden, heeft de druk op de invulling van de locatie verder doen toenemen. Als gevolg hiervan is met name de diepte van het bouwplan fors, toegenomen, terwijl de hoogte iets afnam. Deze, door de stedenbouwkundige vervaardigde, ruimtelijke envelop, maakt deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft, op deze basis het bouwplanontwerp aangepast, wat heeft geresulteerd in het medio november aan de buurt gepresenteerde plan, dat, met enkele kleine aanpassingen, op de plankaat is overgenomen. Dit plan kenmerkt zich door een afname van de gewraakte bouwdiepten en toevoegen van een tuinbestemming op het open middengebied. Voor het bestemmingsplan is de gebruikelijke procedure gevolgd, hoewel, gezien de lange doorlooptijd, enig bericht naar de wijkraad niet misstaan zou hebben. (Zie voor deze ontwikkeling ook paragraaf 5.2 van de toelichting)</p> <p>De kritiek op de interpretatie van het hoogte accent en de aansluiting van goothoogten aan, de oostzijde van de Tempeliers-straat is deels terecht. Hoewel een hoogte-accent naar onze mening ruimer uitgelegd dient te worden dan een torentje alleen, kan van een dergelijk accent geen sprake zijn als meer van de helft van de gevel de aan het accent toegekende hoogte heeft. Ook is twee meter verschil in belendende goothoogten niet te rijmen met dat wat het college van Gedeputeerde Staten hieromtrent aangaf, ook al vindt de afdeling Stedenbouw dit blijkbaar aanvaardbaar. Overigens is de uitspraak van het college van Gedeputeerde Staten zo'n tien jaar oud en is</p>

<p>de aangehaalde uitspraak. Een hoogte-accent dient gezien te worden als een bouwwerk, dat duidelijk uitsteekt boven de omringende bebouwing.</p> <p><b>c.</b> Betreffende de bebouwingsdiepte heeft de wijkraad met name bezwaar tegen de toename van de bouwdiepte in het voorliggende ontwerp, omdat door de wijkraad op het terugdringen van de bouwdiepte is aangedrongen. Met betrekking tot deze bouwdiepte heeft het college van Gedeputeerde Staten overigens in haar uitspraak d.d. 12 juni 2001 aangegeven dat voor de begrenzing van het middengebied aangesloten dient te worden bij die panden die ook voor wat betreft de goothoogte bepalend zijn. Deze toegenomen bouwdiepte heeft grote consequenties voor de direct omwonenden, die juist hierdoor ernstige hinder ondervinden van, op zichzelf niet zeer onredelijke goot- en bouwhoogten. Bezoning, lichtinval en privacy worden zo ernstig belemmerd.</p> <p><b>d.</b> De wijkraad geeft aan dat de dichtheid van de bebouwing, in het bijzonder de bebouwing op het zogenaamde "middengebied" tot vier meter hoogte, geen recht doet aan de karakteristieke structuur van dit deel van het beschermd stadsgezicht. Met name de dreigende verdwijning van het enige stukje groen binnen dit bouwblok baart de wijkraad zorgen. Ondanks de toezegging van de ontwikkelaar hier op de parkeergarage een (dak)tuin te realiseren, ziet de wijkraad hier het liefst een Tuin-1 bestemming gerealiseerd.</p> <p><b>e.</b> Het verdwijnen van het huidige parkeerterrein zal grote gevolgen hebben voor de parkeerdruk in de directe omgeving, waarbij tevens aandacht wordt gevraagd voor de parkeerbehoefte van de bezoekers van dansschool Schröder die zowel met de auto als ook massaal met de fiets komen. Tevens vreest de wijkraad problemen met de</p>	<p>er in juridisch opzicht nogal wat veranderd, voor wat betreft de rol van de provincie. Ook al dient de genoemde uitspraak naar onze mening zoveel mogelijk gevolgd te worden, valt toch op dat de provincie geen zienswijze heeft ingebracht naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan.</p> <p>In de bouwtekeningen die voor de plankaart als basis zijn de bouwdiepten behoorlijk afgenomen en is er meer ruimte voor het middengebied. Hoewel niet is uit te sluiten dat er invloed is op de toetreding van zon- en daglicht en de privacy, is deze invloed niet van een dusdanige aard dat er sprake is van een onaanvaardbare situatie. Immers in deze stedelijke omgeving is momenteel ook bebouwing aanwezig in de vorm van het pand van de Haarlemse Kegelbond en dat van de voormalige koffieshop "Willie Wortel".</p> <p>In het onder c. al aangehaalde bouwvoorstel, is de ruimte voor het middengebied toegenomen en zal hier een steenachtige binnentuin worden gerealiseerd.</p> <p>De hier getrokken conclusie wordt deels door ons onderschreven, in die zin dat op deze plaats geen "parkeeroverloop" meer aanwezig voor het stadscentrum, zodat daar op drukke dagen de parkeerdruk verder kan toenemen. Tevens verdwijnt voor de omwonenden een mogelijkheid te parkeren, zodat zij, omdat ze tot het parkeervergunning-</p>
--	---

<p>verkeerssituatie rond de toegang van de toekomstige parkeerkelder.</p> <p><b>f.</b> De wijkraad voorziet problemen bij de bouw van het complex betreft de opslag en aan- en afvoer van het bouw materiaal. Tevens willen zij nu al wijzen op de eventuele gevolgen voor de belendende, veelal historische, panden.</p> <p><b>g.</b> Verder heeft de wijkraad nog een aantal opmerkingen over inconsistenties op de plankaart, zo ontbreekt op het zogenaamde ‘‘middengebied’’ een maximale bouwhoogte en wordt een stuk tuin ten westen van de Tempeliersstraat 37 als GD-4 bestemd. Tevens corresponderen een aantal goothoogten niet met de onder dezelfde noemer vermelde maximale bouwhoogten.</p>	<p>gebied van de binnenstad worden gerekend, daar, of in de directe omgeving, hun auto dienen te parkeren, waardoor er ook regulier sprake is van een toename van de parkeerdruk. Overigens verlaagt het verdwijnen van de huidige supermarkt de parkeerdruk maar neemt dit de eerder geschetste toename, niet weg. Omdat het grootste deel van de bezoekers van de dansschool met de fiets komt, vormt voor deze groep de onlangs geopende openbare- en bewaakte fietsenstalling ‘‘De blauwe tram’’ aan de Tempeliersstraat, een goede (fiets) parkeergelegenheid. Autobezoekers kunnen terecht in de parkeergarage Houtplein. Bij het beoordelen van het uiteindelijke bouwplan zal de totale verkeerssituatie worden beoordeeld, ook de in/uitgang van de parkeergarage zal daarbij aan bod komen. Overigens zijn er landelijke regels betreft de maten van een dergelijke in/uitgang waaraan zal worden getoetst.</p> <p>Hiervoor verwijzen wij naar reactie onder 11.</p> <p>Op die bestemmingen waar geen bouwvlak is ingetekend geldt de maximale bouwhoogte zoals deze onder de betreffende bestemming in de voorschriften, is weergegeven. Voor Tuin-2 is deze hoogte drie meter. De overige omissies worden op de plankaart hersteld.</p>
<p><b>92.</b> Indiener sluit zich aan bij het onder 91. genoemde. Verder geeft hij aan de woonbestemming van de Raamsingel vreemd te vinden in deze rij van als Gemengd-1 bestemde panden, en pleit dan ook voor wijziging naar deze bestemming. Tevens maakt indiener melding van een servituut dat rust op de te ontwikkelen percelen, en wat voor gevolgen dit heeft.</p>	<p>Zie hiervoor de reactie onder 91. Zoals aangegeven wordt in een overwegend consoliderend bestemmingsplan het huidige gebruik als uitgangspunt genomen, wat naar onze informatie, zowel boven als beneden, de woonfunctie betreft. Het servituut betreft het recht van uitzicht op sommige van de te bebouwen delen van deze locatie en is privaatrechtelijk van aard. De verschillende</p>

<p><b>b.</b> Indiener geeft aan dat zijn familie reeds sinds 1925 danslessen in Haarlem verzorgt en Haarlem zodoende positief op de kaart zet. Het dans- en partycentrum aan de Raamsingel heeft een volledige horeca- en gebruiksvergunning, maar staat toch niet als horeca, hetzij onder de bestemming hetzij met een aanduiding, op de plankaart. Graag ziet indiener dit rechtgezet.</p> <p><b>c.</b> Indiener vraagt extra aandacht voor de parkeerproblemen als gevolg van de bouwplannen, waardoor naast zijn dans- en partycentrum, niet meer geparkeerd kan worden. Bovendien hoopt indiener dat rekening is gehouden met een fietsparkeervoorziening ten behoeve van zijn zaak.</p> <p><b>d.</b> Tenslotte vraagt indiener om rekening te houden met een recht van overpad ten laste van de Tempeliersstraat 35 voor zijn panden en pleit hij voor behoud van de gevels aan de Raamsingel a-d.</p>	<p>eigenaren zullen over een eventuele opheffing dan ook overeenstemming dienen te bereiken. Dit servituut is overigens alleen van toepassing voor de eigenaren van omliggende percelen waar in de koopovereenkomst melding wordt gemaakt van de melding van het servituut. Ook zijn in de loop der jaren gebouwen opgericht in strijd met het servituut en zijn er delen van het servituut opgeheven. Zoals aangegeven is het aan de eigenaar van het te bebouwen perceel hier met de betrokkenen uit te komen.</p> <p>Op de plankaart zal de horecafunctie met een aanduiding worden weergegeven.</p> <p>Zie hiervoor de reactie onder 91 e.</p> <p>Erfdienstbaarheden dienen gerespecteerd te worden bij de nieuwbouw en kunnen niet eenzijdig worden opgeheven. Hoewel behoud van de gevels tot de mogelijkheden behoort, is dit niet noodzakelijk, gezien de waardering en de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht. In het huidige ontwerp is overigens niet voor behoud gekozen</p>
<p><b>93.</b> Indiener treedt op namens de eigenaar van het perceel Houtplein 32 en geeft aan dat dit welstandelijk en stedenbouwkundig goedgekeurde plan, niet juist op de plankaart is overgenomen.</p>	<p>Met de tweede terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is deze omissie reeds verholpen.</p>
<p><b>94.</b> Indiener treedt op namens de bewoners van het pand Raamsingel 14 en sluit zich aan bij de zienswijzen van de wijkraad "Welgelegen" onder 91. In het bijzonder vraagt indiener aandacht voor de ramen in de</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar de reactie onder 91. Het bouwen binnen twee meter van de in de zijgevel aanwezige ramen vormt een zaak tussen de eigenaren onderling. Het burendrecht omvat voldoende regels om</p>

<p>zijgevel van het pand aan de Raamsingel 14, die binnen één meter van de erfgrans met het te ontwikkelen terrein zijn gesitueerd. Indiener stelt dat door verjaring een recht op erfdiensbaarheid is ontstaan die ertoe leidt dat de nieuw te realiseren bebouwing tenminste op twee meter van de ramen in de zijgevel van de Raamsingel 14 dient te worden gerealiseerd. Het ontwerp-bestemmingsplan laat bouwen binnen deze afstand toe en indiener ziet deze mogelijkheid graag verwijderd. Tevens vestigt indiener de nadruk op de vermindering van de toetreding van daglicht, inval van zonlicht en nadelige gevolgen voor de privacy, welke aspecten bij de bewoners de vrees doen ontstaan dat hun woning in waarde zal dalen.</p>	<p>bouwen binnen deze afstand tegen te gaan. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling op deze locatie ruimtelijk mogelijk gemaakt. De meer gedetailleerde invulling van deze locatie komt aan de orde bij de bouw aanvraag. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan genoemde privaatrechtelijke aspecten. Hoewel ten aanzien van de ramen in de zijgevel niet ontkend kan worden dat er invloed is op de toetreding van zon- en daglicht en de privacy, dient hierbij wel in ogenschouw te worden genomen dat volgens het vigerende bestemmingsplan het genoemde perceel naast de Raamsingel 14 bebouwd kan worden. Het voorgaande vormt de basis voor een planschadeclaim, mede in het kader van de gevreesde waardevermindering.</p>
<p><b>95.</b> Indiëners zijn bewoners van het pand aan de Raamsingel 14 en sluiten zich aan bij de zienswijzen onder 91. en 94. Indiëners leggen buiten het eerder genoemde nog de nadruk op de verkeersveiligheid en de gevolgen voor de parkeerdruk, zowel in het algemeen als voor de periode dat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Bovendien maken indiëners zich zorgen over de gevolgen voor hun pand als er op een dergelijke korte afstand forse bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Tenslotte zijn ook indiëners van mening dat het onder 92. vermelde servituut de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden in de weg staat..</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar de reactie onder 91. en 94. Verder verwijzen wij voor de gevolgen betreft de eventuele bouw werkzaamheden naar de onder 11. vermelde reactie. Het servituut wordt beschreven onder de reactie bij 92.</p>
<p><b>96.</b> Indiëner is bewoner van de Tempeliersstraat 41 zwart en sluit zich aan bij de zienswijzen van de wijkraad "Welgelegen" onder 91.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar de reactie onder 91.</p>
<p><b>97.</b> Indiëner woont aan de Tempeliersstraat 20 en sluit zich aan bij de zienswijzen van de wijkraad "Welgelegen". Hij voegt toe dat de genoemde bouw mogelijkheden betreft schaal en formaat geen voorwaarden schept voor een goede architectonische uitwerking. Indiëner pleit tot slot voor het behouden van het gebouw van de Haarlemse Kegelbond aan de Tempeliersstraat, wat onderdeel uitmaakt van de ontwikkellocatie.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar de reactie onder 91. Het nu op de plankaart opgenomen bouwplan is zowel stedenbouwkundig als welstandelijk getoetst en, na enige aanpassingen door de ontwikkelaar, accoord bevonden door deze beide disciplines. Er mag dan ook verondersteld worden dat de architectonische uitwerking hierbij aan de orde is geweest en niet als een probleem wordt gezien. Het voormalige pand van de Haarlemse Kegelbond is niet zodanig gewaardeerd dat behoud verplicht is.</p>
<p><b>98.</b> Indiëners hebben onlangs het pand aan de Hazepaterslaan 8 gekocht, en kwamen bij het</p>	<p>Op de plankaart is voor het pand van de indiëners een goothoogte van 8 meter</p>

<p>inzien van het ontwerp-bestemmingsplan tot de conclusie dat op de plankaart voor hun woning gevelhoogten waren aangegeven die lager zijn dan de werkelijke gevelhoogten. De resp. gevelhoogten van 10,5 meter aan de voorzijde en 12.7 meter aan de achterzijde, zijn op de plankaart beide vervangen door een gevelhoogte van 8 meter.</p>	<p>aangegeven. Deze goothoogte maakt het mogelijk een totale hoogte te realiseren van 11,5 meter, indien er geen ontheffing wordt gebruikt. Met een ontheffing kan een totale hoogte van 13 meter worden bereikt, waarbinnen de aangegeven gevelhoogte past.</p>
<p><b>99.</b> Indiener is voorzitter van de werkgroep Gebouw en Omgeving van de Historische Vereniging Haerlem. Deze vereniging maakt zich zorgen over de wijze waarop "Dreefzicht" op de plankaart cq, waarderingskaart is opgenomen. Op de waarderingskaart is niet alleen het hoofdgebouw van "Dreefzicht" als monument aangegeven, maar ook de aangebouwde keuken, die niet uitblinkt in fijnzinnig materiaalgebruik, en gekwalificeerd dient te worden als nieuwbouw van na 1960.</p> <p><b>b.</b> Op de plankaart lijkt voor "Dreefzicht" een uitbreidingsmogelijkheid te worden geschapen binnen het bouwvlak van maar liefst 200 % tot een hoogte van 5 meter. Indiener pleit voor een voorschrift waarin slechts een uitbreiding mogelijk wordt gemaakt als de bestaande uitbouw wordt verwijderd. De hoogte van die uitbreidingsmogelijkheid zou dan tot een derde van de hoogte van het hoofdgebouw beperkt moeten worden.</p> <p><b>c.</b> Indiener vreest, zoals ook onder 82d. genoemd, de in het ontwerp-bestemmingsplan gegeven mogelijkheden voor een parkeergarage onder "Dreefzicht", die doorloopt tot onder het pand aan de Fonteinlaan 5 en waarin maximaal ongeveer 250 plaatsen beschikbaar zouden zijn. Indiener geeft aan een ondergrondse parkeergarage voor "Dreefzicht", te beperken tot het voor dit pand noodzakelijke aantal plaatsen.</p> <p><b>d.</b> Indiener pleit voor het opnemen van de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan de</p>	<p>Op de waarderingskaart zal alleen het hoofdgebouw van "Dreefzicht" als (rijks)monument worden aangegeven.</p> <p>Op de plankaart zal voor "Dreefzicht" een bebouwingsvlak worden opgenomen met daarin een hoogtescheiding voor de hoogte van het hoofdgebouw. Binnen het resterende bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen dat overeenkomt met de oppervlakte van de bestaande aangebouwde keuken. Als de aangebouwde keuken wordt afgebroken mag dus een gelijk oppervlak worden teruggebouwd tot de op de plankaart aangegeven hoogte van 4 meter, en met inachtneming van de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht. (Zie voor deze ontwikkeling ook paragraaf 5.2 van de toelichting)</p> <p>Zie hiervoor de reactie onder 82d.</p> <p>Deze interessante ontwikkeling heeft een dusdanige ruimtelijke, juridische en</p>



<p>Fonteinlaan ondergronds langs "Dreefzicht" te leiden in verband met de overlast aan geluid, aanzicht en vervuiling. Dit idee is onlangs naar voren gebracht in de structuurvisie betreft de Haarlemmerhout.</p>	<p>planologische invloed, dat er een aparte procedure voor zal worden gevolgd met een eigen inspraak-, participatie- en publiciteitstraject.</p>
<p><b>100.</b> Indiener geeft aan de gewijzigde goothoogten van de Wagenweg 40, het perceel ten noorden daarvan en het Houtplein 32, in strijd te vinden met de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht, zoals neergelegd in de eerste terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ook is indiener onaangenaam verrast door de aanwezigheid van positieve stedenbouwkundige- en welstandelijke adviezen betreft de bovengenoemde percelen. Naast zijn onder 75. vermelde zienswijzen omtrent met name de Wagenweg 40 en het perceel ten noorden daarvan, benadrukt indiener nog dat juist de gelijke goothoogten van de panden aan de Wagenweg, karakteristiek zijn voor het beschermd stadsgezicht. Tenslotte geeft indiener aan de aan bouw op de begane grond van het Houtplein 32 liever onder het overgangsrecht te laten vallen, zodat de mogelijkheid tot het realiseren van een tuin aanwezig blijft.</p>	<p>Het welstandsadvies voor de te realiseren nieuwbouw naast de Wagenweg 40 gaat uit van een positief effect van de genoemde goothoogte op de ritmiek van de goothoogten aan de Wagenweg. Uiteraard is bij de beoordeling rekening gehouden met het gegeven dat hier sprake is van een beschermd stadsgezicht. Ook als er (nog) geen (nieuw) bestemmingsplan van kracht is, staat het de aanvrager vrij een bouwaanvraag in te dienen. Hoewel verlening niet aan de orde is omdat de aanvraag niet binnen het juridische kader van het bestemmingsplan past worden wel alle relevante aspecten getoetst. Aangegeven wordt of de aanvraag binnen de stedenbouwkundige kaders past, welke ook de basis vormen van het bestemmingsplan. Tevens worden de welstandelijke aspecten door de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit onder de loep genomen. Voor zowel de Wagenweg naast 40 als het Houtplein 32 waren de genoemde adviezen positief en waren deze uitgangspunten dus ook opgenomen op de plankaart die de grondslag vormde voor de behandeling van het ontwerp in de raadscommissie. Deze plankaart is niet ter visie gelegd omdat een groot aantal goothoogten niet juist op de plankaart waren overgenomen. Bij de reparatie van dit euvel zijn ten onrechte ook de goothoogten van de beide bedoelde adressen aangepast, hoewel deze beide ontwikkelingen stedenbouwkundig aanvaard waren. De Centrum-3 bestemming van het Houtplein 32 biedt mogelijkheden voor een tuin, al zal de aanbouw niet zo gauw voor dit doel worden afgebroken. Juridisch gezien biedt het overgangsrecht geen oplossing, zoals ook aangegeven onder de reactie 8b.</p>
<p><b>101.</b> Indieners bewonen het pand aan de Wagenweg 50 en sluiten zich aan bij de zienwijzen genoemd onder 56-74.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen we naar de reactie zoals onder 56-74 weergegeven.</p>
<p><b>102.</b> Indieners zijn iegenaar van het pand aan de Wagenweg 72 en verbazen zich over het feit dat de, al jaren legaal aanwezige</p>	<p>Deze omissie op de plankaart, de aanduiding was per ongeluk op de Wagenweg 70 terechtgekomen, zal worden hersteld op de bij de</p>

<p>horecabestemming op hun pand, in dit ontwerp-bestemmingsplan niet meer aanwezig is. Dit heeft bij verkoop van het pand vergaande financiële consequenties.</p>	<p>vaststelling behorende plankaart.</p>
<p><b>103.</b> Indieners zijn eigenaar c.q. huurder van het pand aan de Wagenweg 2, en verbazen zich over het feit dat achter dit pand een Tuin-2 bestemming is aangegeven terwijl dit deel van het perceel reeds bebouwd was toen het perceel in 1979 werd aangekocht.</p>	<p>De bestemming van dit perceel is deels bestemd als centrum-3 en deels als Tuin-2. Binnen de Tuin-2 bestemming mag maximaal 40 m<sup>2</sup> worden aan-, bij- of uitgebouwd ten behoeve van de hoofdbebouwing. De bestaande uitbouw past op deze wijze binnen het bestemmingsplan. De uitbouw is niet binnen het bestemmings- en bouwvlak betreft de hoofdbestemming opgenomen omdat anders er opnieuw op de Tuin-2 bestemming zou kunnen worden uitgebouwd wat in strijd is met het beleid om de achterterreinen zoveel mogelijk open te houden.</p>
<p><b>104.</b> Indiener heeft (onder 82). reeds zienswijzen ingediend en wil deze graag aanvullen. Ter hoogte van de nieuwbouw aan de Meesterlottelaan 22 en 24 geldt een goothoogte van 7 meter. Indiener ziet de goothoogten van zijn panden aan de Meesterlottelaan 10 –16, die nu 5 meter resp. 6 meter bedragen, graag dienovereenkomstig aangepast.</p> <p><b>b.</b> Het perceel naast de Meesterlottelaan 16 heeft op de plankaart de bestemming Tuin-2. Indiener ziet hier graag de bestemming Gemengd-1 gerealiseerd.</p> <p><b>c.</b> In verband met de nieuwbouw aan de Meesterlottelaan 20 a - b en de nieuwe te realiseren appartementen ter hoogte van de Meesterlottelaan 18 vestigt indiener nog graag de aandacht op het bij zijn eerdere zienswijze gestelde betreft de parkeerplaatsen aan de Meesterlottelaan die, naar zijn mening,</p>	<p>Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Een algemene verhoging van de goothoogte is hier niet mee in overeenstemming. De bestaande bouw- en goothoogten blijven uitgangspunt. Bij nieuwbouw kan zonedig een beroep worden gedaan op een ontheffing, die dan aan de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht wordt getoetst. Voor de door de indiener genoemde Meesterlottelaan 22-24 is reeds voor 1 juli 2008 een bouwvergunning aangevraagd c.q. verleend, die voor wat betreft de hoogte op de plankaart dient te worden overgenomen.</p> <p>Aansluitend bij de vorige reactie staat ook hier het in stand laten van de bestaande situatie centraal.</p> <p>Buiten hetgeen reeds is aangegeven onder 81b., is in de bouwvergunning voor de beide genoemde percelen gesteld dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Dit zal deels gebeuren aan de Meesterlottelaan en voor het overgrote deel aan de Koningin Wilhelminalaan.</p>

<p>uitdrukkelijk voor de bewoners van de Meesterlottelaan 6-16 en 22-28 bedoeld waren.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de parkeerdruk op de Meesterlottelaan, niet verder toeneemt</p>
<p><b>105.</b> Indiener treedt op namens de eigenaar van het perceel Westerhoutpark 6, die op dat adres een praktijk voor orthodontie voert. In het ontwerp-bestemmingsplan is het pand voorzien van de woonbestemming, terwijl er al bijna dertig jaar, met bouwvergunning, en sinds 1990 ook op de verdieping van het pand, de bovengenoemde praktijk wordt uitgeoefend.</p>	<p>De zienswijze geeft de correcte situatie ter plaatse weer en zal dienovereenkomstig op de plankaart worden aangepast.</p>
<p><b>106.</b> Indiener is eigenaar van het voormalige koetshuis aan de Meesterlottelaan 2 en mist op de plankaart de mogelijkheden om, zowel aan de oost- als de westzijde van haar pand uit te bouwen zoals dat was aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan ‘Koninginnebuurt’ vastgesteld op 15 november 2000, en ook in het voorontwerp van de voorliggende partiële herziening.. Indiener heeft inmiddels aan de oostzijde uitgebouwd en wil dit in de toekomst ook graag aan de westzijde doen. Bovendien vreest indiener een waardevermindering van haar pand als de voorgestelde uitbouw niet meer mogelijk is.</p>	<p>Aansluitend bij de reactie onder 104. en 104b. staat ook hier het consoliderend karakter van het bestemmingsplan centraal. Echter de genoemde aanbouw aan de oostzijde is met de bestemming Wonen op de plankaart vermeld. De gewenste aanbouw aan de westzijde van het pand is nog slechts mogelijk binnen de bepalingen van de Tuin-2 bestemming. Dit houdt in dat, binnen de bepalingen omtrent het beschermd stadsgezicht, mag worden aangebouwd tot de verdiepingvloer, d.w.z. in één laag. Overigens is het bestemmingsplan ‘Koninginnebuurt’ voorzover binnen het beschermd stadsgezicht gelegen, door de Raad van State vernietigd. Hierop kan voor de bouwmogelijkheid ten westen dan ook geen succesvol beroep op worden gedaan. Voor een eventuele gevreesde waardevermindering kan een beroep worden gedaan op de planschaderegeling. Hierbij staat het verschil in bouwmogelijkheden tussen het nu geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan centraal.</p>
<p><b>107.</b> Indiener treedt op namens Préferent en is betrokken bij de herontwikkeling van "Vitae Vesper" aan de Wagenweg/Westerhoutpark. Het bevreemdt indiener dat op de plankaart een goothoogte van 12 meter is opgenomen terwijl in het overleg met de gemeente over de aan de herontwikkeling te stellen eisen, altijd een goothoogte van 14 meter als uitgangspunt is genomen. Dit klemt temeer nu de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd de eerste bouwlaag aan te passen in de lijn van de omliggende historische bebouwing, en indiener de zo verloren gegane ruimte graag zou compenseren.</p>	<p>Voor genoemde herontwikkeling is een nieuw ontwerp gemaakt door Préferent, dat qua rooilijnen iets terugligt t.o.v. de huidige situatie. Dit ontwerp heeft een goothoogte van 10 meter met op het noordelijke bouwblok een torentje of hoogte-accent, (waarvan de goot drie meter hoger ligt). De Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit heeft aangegeven dat men met dit ontwerp op het goede spoor zit. Tijdens een informatieavond voor de wijk is dit ontwerp over het algemeen positief ontvangen.(Zie voor deze ontwikkeling ook paragraaf 5.2 van de toelichting)</p>

<p><b>b.</b> Aan de zijde van het Westerhoutpark is de aanduiding onderdoorgang aangegeven terwijl er slechts gesproken is over de mogelijkheid voor een eventuele ondergrondse parkeergarage, waar een andere aanduiding voor geldt.</p>	<p>Hier is de verkeerde aanduiding aangebracht, welke bij de vaststelling door de juiste zal zijn vervangen.</p>
<p><b>108.</b> Indiener heeft onder 81. reeds een zienswijze ingediend en wil graag benadrukken dat de met de tweede terinzagelegging "gerepareerde" goothoogten, ernstig in strijd zijn met het beschermd stadsgezicht. Bovendien sluit indiener zich aan bij 100. betreft zijn vraag om de status van de adviezen waarop de tweede terinzagelegging is gebaseerd. Gezien de tijd en het vele werk dat de buurtbewoners zich al reeds jaren getroosten, indiener een uitleg wel gepast. Verder geeft indiener nog aan dat in de vorige zienswijze betreft de waardering, werd bedoeld op Houtplein 2-20 en niet op Houtplein 34-40.</p>	<p>Voor de reactie verwijzen wij naar de onder 100. vermelde reactie. De opmerking betreft de aanvulling op de vorige zienswijze is opgenomen in de reactie onder 79.</p>
<p><b>109.</b> Indiener heeft zienswijzen ingebracht buiten de termijn en geen beroep gedaan op een verschoonbare termijnoverschrijding. Indiener is eigenaar van de grond, oostelijk van de garagebox naast de Meesterlottelaan 16 en wil graag de bouwmogelijkheid die in het voorontwerp was voorzien weer terug zien bij de vaststelling.</p>	<p>De zienswijze is buiten de termijn ingekomen en daarom niet ontvankelijk.</p>
<p><b>110.</b> Indiener heeft zienswijzen ingebracht buiten de termijn en geen beroep gedaan op een verschoonbare termijnoverschrijding. Indiener pleit voor het behoud van het historische karakter van de Meesterlottelaan, zodat er nog steeds plaats is voor ateliers om creatieve geesten ruimte te kunnen geven. Indiener vreest het verworden van deze laan tot een woongebied vol historiserende bebouwing.</p>	<p>De zienswijze is buiten de termijn ingekomen en daarom niet ontvankelijk.</p>

# Bijlage B

Wijzigingen in het bestemmingsplan "Koninginnebuurt eerste partiële herziening" (STZ/RB/57676) ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. De wijzigingen zijn aangebracht naar aanleiding van naar voren gebrachte zienswijzen, of zijn ambtelijke wijzigingen die hun oorzaak vinden in gewijzigde inzichten of de correctie van fouten in de tekst of op het kaartmateriaal. De ambtelijke wijzigingen zijn cursief weergegeven.

## Plankaart:

- Raamsingel 16 a-c en perceel ten westen: Achtergevelrooilijn teruggelegd richting omliggende achtergevelrooilijnen. Bestemming van het middengebied achter de achtergevelrooilijn gewijzigd in Tuin-2
- Raamsingel 16: horeca aanduiding aangebracht. Deel gemengd-4 bestemming tussen perceel en buurperceel gewijzigd in Tuin-2. Tuin-2 bestemming voor pandonderdeel "de zigzag", gewijzigd in Gemengd-4.
- *Raamsingel 36: Bestemming Gemengd-4 gewijzigd in Gemengd-5.*
- *Tuinlaantje 2 en 18: Bestemming Gemengd-4 gewijzigd in Gemengd-5.*
- Houtplein 2 -32, Tempeliersstraat 72-78, Wijde Geldelozepad 28, 28a, Iordensstraat 80, Koninginneweg 114, Lorentzplein 1-2 en 42, Tuinlaantje 2-18, Raamsingel 2-52, Wagenweg 2-104, Wilhelminapark 7: Aanpassen plangrens aan perceelsgrens.
- Tempeliersstraat 35 en perceel ten westen daarvan: Aanpassen maximum bouwhoogte aan goothoogte.
- Houtplein 32: Op achterterrein een bouwhoogte van 4 meter resp. 6 meter ter hoogte van lichtstraat op de westgrens van het perceel.aangeven i.p.v. goothoogte.
- *Wagenweg 34-38: Bestemming Gemengd-4 gewijzigd in Gemengd-5.*
- *Wagenweg tussen 38 en 40: Aangeven onderdoorgang.*
- Wagenweg 37-45 en Westerhoutpark 36 e.v. (vitae vesper): Aanduiding ondergrondse parkeergarage aangeven i.p.v. aanduiding onderdoorgang. Bouwvlak aanpassen aan het ontwerp zoals dat aan de buurt is getoond. Goothoogte 12 naar 10 meter. Op het noordelijk deel van het gebouw, aan de Wagenwegzijde, conform genoemd ontwerp, een goothoogte van 12 meter aangeven met een bebouwingspercentage van 30%.
- Wagenweg 46: Bestemming Wonen gewijzigd in gemengd-1.
- Wagenweg 55-59: Goothoogte van 7 naar 8 meter.
- Wagenweg 61: Goothoogte van 8 naar 9 meter.
- Wagenweg 70-72: Horeca aanduiding in nr.72 i.p.v. nr.70
- Westerhoutpark 1a: Goothoogte van 7 naar 8 meter.
- Westerhoutpark 1,9,11: Goothoogte van 8 naar 7 meter.
- Westerhoutpark2a-2c: Goothoogte van 9 naar 6 meter.
- Westerhoutpark 6: Aanpassen bestemming naar Gemengd-4.
- Westerhoutpark 32: Goothoogte van 9 naar 8 meter.
- Westerhoutpark 34-44: Goothoogte van 10 naar 9 meter.
- Florapark 1 –11: Bestemming kantoor wijzigen in Gemengd 5.
- *Florapark 1-3:Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.*
- Florapark 4: Erker aan voorzijde binnen bouwvlak brengen en Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.
- *Florapark 5: Erker aan voorzijde binnen bouwvlak brengen en Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.*
- *Florapark 6: Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.*
- Florapark 7: Entree binnen bouwvlak brengen en Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.
- *Florapark 8: Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.*
- *Florapark 9: Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.*
- Florapark 10/11:Erkers binnen bouwvlak brengen en Tuin-4 i.p.v. Tuin-1.
- *Florapark 12 en 13:Tuin- 4 i.p.v. Tuin-1.*

## Bijlage B

- Florapark 14: Bouwvlak strakker rond de te realiseren gebouwen trekken, bestemmingsvlak aan oost-en zuidzijde gelijk maken aan de perceelsgrens en deze juist op de kaart aangeven. *De Tuin-1 bestemming ter hoogte van de ingang naar Tuin-4 veranderen.*
- Dreef 4, 12-14 en 22-36: Bestemming Gemengd-1 en Kantoor, wijzigen in Gemengd 5.
- Dreef 22: Contouren achterbebouwing juist weergeven en bouwhoogte toekennen van 10 meter i.p.v. goothoogte van 7. *Tuin-1 bestemming in Tuin-4 bestemming veranderen.*
- Dreef 24-30: Bij noordzijde pand de Tuin-1 bestemming in Tuin-4 bestemming veranderen.
- Dreef 32-36: Bestemming Gemengd-1 veranderen in Gemengd-4, *Tuin-4 i.p.v. Tuin 1.*
- Dreef 40: Bouwhoogte aan Dreefzijde van 16 naar 14 meter, bouwhoogte aan de zijde van de Hazepaterslaan van 16 naar 17 meter.
- Dreef 48: Bouwhoogte van 14 naar 12 meter.
- *Fonteinlaan 7-11: Bestemming Gemengd-4 gewijzigd in Gemengd-5.*
- *Fonteinlaan 7: Achterbebouwing langs Meesterlottelaan in overeenstemming brengen met de werkelijke situatie en een bouwhoogte van 4 meter toekennen.*
- Fonteinlaan 5a-e: Goothoogten veranderen in de feitelijke bouwhoogten, mogelijkheid voor parkeergarage beperken tot het perceel. Tuin 1 bestemming veranderen in Tuin 4.
- Fonteinlaan 1 "Dreefzicht": Duidelijke scheidingslijnen in hoogte aangeven tussen het monumentale hoofdgebouw, de aangebouwde keuken en het deel van het bouwvlak waar bouwmogelijkheden zijn ter vervanging van de keuken. Voor het hoofdgebouw de feitelijke bouwhoogte aangeven van 10 meter. De aangebouwde keuken een bouwhoogte van 4 meter toekennen en de voor de bouwmogelijkheden die er zijn binnen het bouwvlak t.b.v. de eventuele vervanging van de keuken een bouwhoogte toekennen van 4 meter. Het bebouwingspercentage in het vlak waarin zich de aangebouwde keuken en de bouwmogelijkheden ter vervanging hiervan, zodanig vast te stellen dat slechts de oppervlakte van de aangebouwde keuken, mag worden teruggebouwd. De Tuin-1 bestemming veranderen in de Tuin-4 bestemming. De begrenzing voor de mogelijke ondergrondse parkeerkelder beperken tot het perceel.
- *Kon. Wilhelminalaan: Groen-1 bestemming daar waar inritten tot de percelen zijn gesitueerd wijzigen in de Groen bestemming.*
- Kon. Wilhelminalaan 10: Goothoogte van 7 naar 6 meter.
- Kon. Wilhelminalaan 12: Goothoogte van 8 naar 9 meter, goothoogte torentje van 12 naar 13 meter. Huidige ontsluiting en parkeren mogelijk maken door Tuin-1 bestemming in Tuin-4 te veranderen. Juiste perceels- en bouwvlak scheiding weergeven met Meesterlottelaan 18/18a. Bestemming wijzigen in gemengd 5.
- *Kon. Wilhelminalaan 16: Bestemming wijzigen in gemengd 5.*
- Meesterlottelaan 6-10: Bouwhoogte van 6 naar 7 meter.
- Meesterlottelaan 12-14: Goothoogte van 5 naar 6 meter.
- Meesterlottelaan 16: Bouwhoogte van 6 naar 7 meter, bebouwing ten oosten hiervan weergeven met de bestemming gemengd en een bouwhoogte van 3 meter resp. 5 meter voor de garage met kap, toekennen.
- Meesterlottelaan 18: Bestemming wijzigen in Gemengd-5 en bouwhoogte aangeven van 6 meter.
- Outgert Pieterszlaan: Bouw- en Bestemmingsvlak doortrekken gelijk de achterbebouwing op het perceel Wagenweg 27.
- Koninginneweg 114: Goothoogte verlagen van 11 naar 9 meter (bestaande situatie)

# Bijlage B

- Hazepaterslaan 10: Goothoogte van 10 naar 9 meter.
- Hazepaterslaan 12-14: Goothoogte van 12 naar 10 meter.
- Hazepaterslaan 16-18: Goothoogte van 12 naar 11 meter.
- Hazepaterslaan 30-64: Bouwhoogte van 16 naar 13 meter.
- Hazepaterslaan 1-3: Veranderen Tuin-1 bestemming in Tuin-4 bestemming.
- *Floraplein 2: Wijzigen Kantoorbestemming in Gemengd-4.*
- Floraplein 4-25: Goothoogte van 12 naar 10 meter.

## Waarderingskaart:

- Fonteinlaan 1: Aanduiden Rijksmonument beperken tot hoofdgebouw, bijgebouw weergeven als nieuwbouw na 1960.
- Kon. Wilhelminalaan 10: Weergeven als Rijksmonument.
- Meesterlottelaan 22-24: weergeven als orde 3, bouwjaar ligt voor 1960.
- *Meesterlottelaan 18/18a: weergeven als nieuwbouw van na 1960.*
- *Meesterlottelaan 2: Aanbouw aan oostzijde weergeven als nieuwbouw van na 1960.*
- Wagenweg 46: Weergeven als orde 1 i.v.m. staus van Rijksmonument.
- Westerhoutpark 29: Weergeven als orde 2 i.p.v. orde 3.
- Florapark 14: Noodgebouwen weergeven als nieuwbouw van na 1960.
- Dreef 24-30: Garage aan zuidzijde blok als orde 1 weergeven.
- Legenda: Juiste verwijzing naar de stedenbouwkundige zones aangeven.

## Voorschriften:

- Artikel 5: Redactie aanpassen aan milieuzonering zoals aangegeven in 4.1 van de toelichting. Het plangebied is algemeen geschikt voor categorie 2 en langs corridors voor categorie 3. De adressen waarvan de categorie afwijkt, maar die wel over de juiste vergunningen beschikken en geen overlast veroorzaken, blijven apart genoemd. Toegevoegd worden de adressen Meesterlottelaan 18a, Kon. Wilhelminalaan 12/12a, Raamsingel 16 en Floraplein 25A/B, welke adressen per abuis niet in het ontwerp zijn opgenomen.
- Artikel 6 : De tekst is nogmaals aangepast op onnodige gebruik van vage termen met betrekking tot de bescherming van het stadsgezicht. Tevens is in de kop van dit artikel de relatie aangegeven tussen artikel 6 en de bestemmingsartikelen alsmede de bijzondere ontheffingen, in plaats van dit in ieder artikel apart te vermelden.
- Artikel 9: Dienstverlening toegevoegd als mogelijke functie op de begane grond.
- Artikel 11: De genoemde gebruiksmogelijkheden zijn nu op alle verdiepingen toegestaan.
- Artikel 12: Nieuw toegevoegd artikel (Gemengd-5) waarin de gebruiksmogelijkheden over alle verdiepingen zijn toegestaan maar waar, in tegenstelling tot artikel 11, geen bedrijven en detailhandel zijn toegestaan. Dit artikel is ingevoegd om, naar aanleiding van een aantal zienswijzen, in een aantal monumentale (kantoor)panden, eventueel de woonfunctie te kunnen laten terugkeren.
- Artikel 12 en 13: Gezien de, gemeentelijke, systematiek is Groen 2, veranderd in Groen en heeft het artikelnummer 12 gekregen i.p.v. het onveranderde Groen 1.
- Artikel 17: Hier is het mogelijk gemaakt om tot een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> bijgebouwen en andere bouwwerken tot een hoogte van drie meter op te richten, voor bijvoorbeeld fietsparkeervoorzieningen of een berging voor buitenspeelspullen.
- Artikel 19: Voor het parkeren wordt hier een percentage toegevoegd. Dit bedraagt de helft van het onder de bestemming vallende oppervlak.

## Bijlage B

- Artikel 20: Nieuw toegevoegd artikel ( Tuin-4), waarin, om recht te doen aan de huidige situatie, parkeren tot een maximum van 35% van het onder de bestemming vallend oppervlak, wordt toegestaan. Verder is dit artikel gelijk aan Tuin-1
- Artikel 25: Nieuw toegevoegd artikel. Op verzoek van de netbeheerder wordt, de huidige transportwaterleiding, aangegeven middels een dubbelbestemming, zoals gebruikelijk.

### **Toelichting:**

- Ter verduidelijking van de tekst, met name daar waar het de delen betreft waar bouwontwikkelingen zijn opgenomen, zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd, zoals ook aangegeven in bijlage A. Genoemde aanpassingen betreffen met name de paragrafen: 1.3, 1.5, 2.3.1, 2.3.4, 2.3.5, 3.3, 3.5, 3.6, 5.1 en 5.2.



# **Bestemmingsplan Koninginnebuurt 1<sup>e</sup> partiële herziening**

vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

TOELICHTING

Gemeente Haarlem

Hoofdafdeling Stadszaken

April 2010

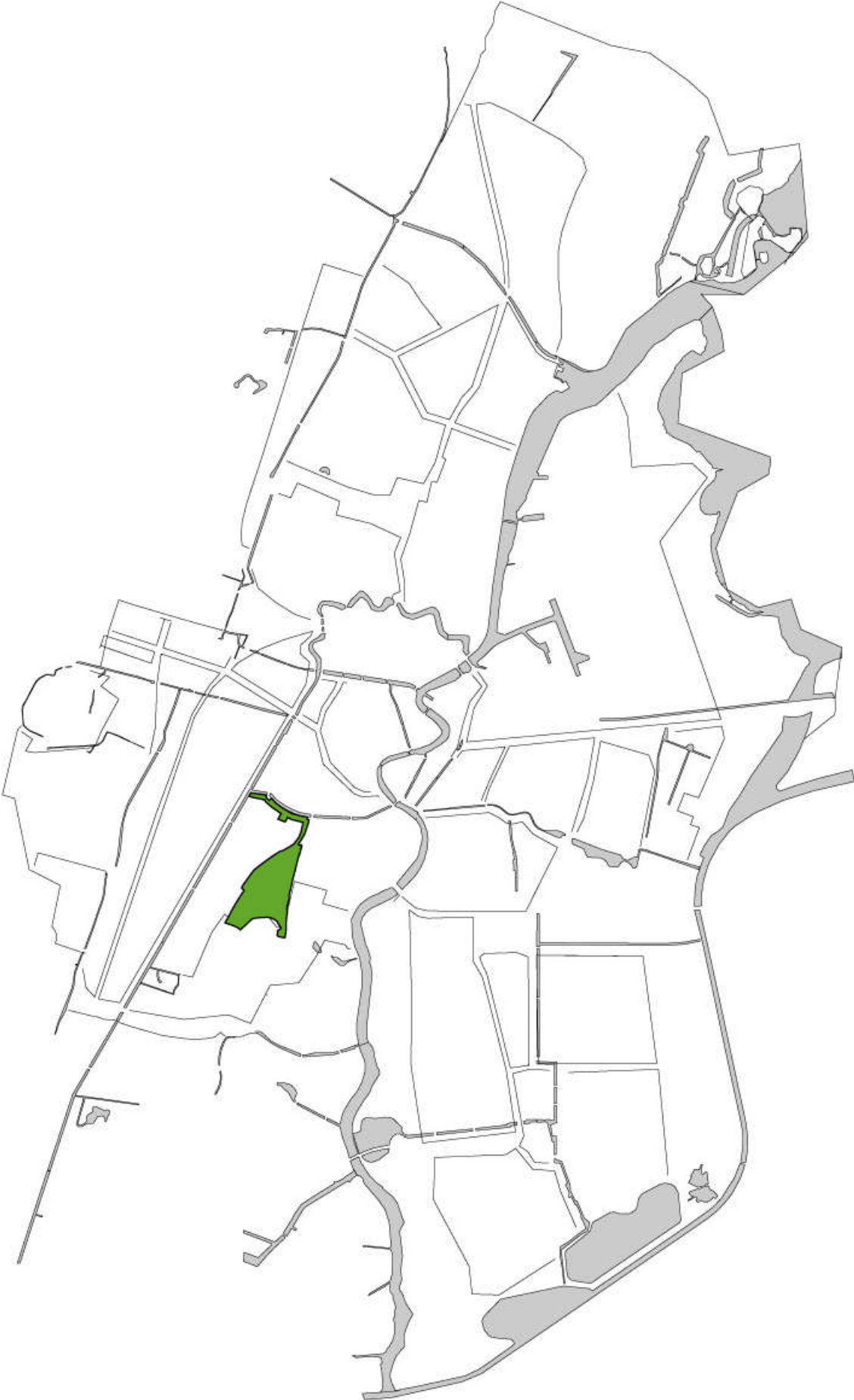
## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1	Omgeving en begrenzing plangebied.....	5
1.2	Aanleiding tot herziening van het bestemmingsplan ‘Koninginnebuurt’.....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan.....	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen en overige planologische regelingen.....	8
1.5	Aanleiding onthouding goedkeuring Gedeputeerde Staten.....	9
1.6	Bestemmingsplanprocedure.....	10
1.7	Leeswijzer plantoelichting.....	11
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>13</b>
2.1	Korte historische schets.....	13
2.2	Ruimtelijk structuur.....	15
2.3	Functionele structuur.....	16
2.3.1	Wonen en bevolking.....	16
2.3.2	Dienstverlening en kantoren.....	17
2.3.3	Bedrijven.....	18
2.3.4	Commerciële voorzieningen.....	19
2.3.5	Maatschappelijke voorzieningen.....	20
2.3.6	Openbare ruimte.....	20
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>22</b>
3.1	Structuurplan Haarlem 2020 (2005).....	22
3.2	Woonvisie Haarlem 2006 – 2012.....	23
3.3	Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003).....	24
3.4	Integraal Waterplan Haarlem (2004).....	26
3.5	Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012).....	26
3.6	Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs - Uitvoeringsplan (2004).....	27
3.7	Speelruimteplan.....	28
3.8	Samenvatting beleidsuitgangspunten.....	28
<b>4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>29</b>
4.1	Milieuzoneringen.....	29
4.2	Geluidhinderaspecten.....	30
4.3	Luchtkwaliteit.....	30
4.4	Bodemparagraaf.....	30
4.5	Waterparagraaf.....	31
4.6	Natuurwaarden.....	34
4.7	Cultuurhistorie.....	35
4.8	Archeologie.....	38
4.9	Vliegverkeer.....	41
4.10	Duurzaamheid en energie.....	42
4.11	Externe veiligheid.....	43
4.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen.....	43
<b>5</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>44</b>
5.1	Visie op het plangebied.....	44
5.2	Ontwikkeling.....	44
5.3	Juridische planopzet.....	48
5.3.1	Algemene bepalingen.....	50
5.3.2	Bestemmingsbepalingen.....	51
5.3.3	Bijzondere bepalingen.....	57
5.4	Hoofdopzet plankaart en waarderingskaart.....	58

5.4.1	Plankaart.....	58
5.4.2	Waarderingskaart beschermd stadsgezicht.....	59
6	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID.....	61
6.1	Resultaten participatie.....	61
6.2	Resultaten watertoets.....	62
6.3	Resultaten inspraak en schets vervolprocedure.....	62
6.4	Resultaten overleg ex art. 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.....	63
6.5	Economische uitvoerbaarheid.....	64
6.6	Handhavingsparagraaf.....	64

# Ligging van het bestemmingsplangebied

*Afbeelding 1: ligging van het bestemmingsplangebied*



# 1 INLEIDING

## 1.1 Omgeving en begrenzing plangebied

### *Omgeving*

De Koninginnebuurt heeft een unieke locatie in Haarlem. Het ligt namelijk ingeklemd tussen de oude binnenstad, de Hout, Frederikspark, het Hertenkamp en de Leidsevaart. Dat wil zeggen enerzijds ligt de Koninginnebuurt in de nabijheid van de drukte van de binnenstad en anderzijds is hoogwaardig en recreatief groen in de directe omgeving te vinden. Het gebied wordt gekenmerkt door hoogwaardige architectuur en een historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur.

De hoge mate van functiemenging in de binnenstad gaat geleidelijk, vanuit het Houtplein, over naar een wat rustigere woon- en werkomgeving dat de Koninginnebuurt is. De Wagenweg en de Dreef zijn daarnaast belangrijke toegangswegen naar de binnenstad voor onder andere bezoekers uit Heemstede.

### *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied van bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening ligt tegen het zuiden van de binnenstad van Haarlem aan en beslaat een oppervlakte van ongeveer 22 ha. Het plangebied beslaat niet de gehele Koninginnebuurt, maar wordt in zeer grote lijnen begrensd door (zie afbeelding 1):

- in het noorden de langgerekte strook het Tuinlaantje en de Raamsingel (voor enkele panden deels doorlopend tot aan Tempelierstraat);
- de Dreef tot aan het begin van de Fonteinlaan (Dreefzicht) in het oosten;
- de Koningin Wilhelminalaan in het zuiden;
- en de Wagenweg in het westen.

Daarnaast zijn in het plangebied nog twee solitaire percelen opgenomen:

- Koninginneweg 38;
- Olieslagerslaan 32-46.

Voor een nauwkeurig overzicht van het plangebied wordt graag verwezen naar de plankaart.

## 1.2 Aanleiding tot herziening van het bestemmingsplan ‘Koninginnebuurt’

Op 15 november 2000 heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan Koninginnebuurt vastgesteld.

Na vaststelling is het bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten waar het bestemmingsplan op de volgende onderdelen van goedkeuring is onthouden (zie nadere toelichting in paragraaf 1.5):

1. het uitwerkingsgebied tussen de Raamsingel en de Tempeliersstraat;
2. de woningbouwlocatie aan de Olieslagerslaan tussen nr. 30 en 48;
3. Wagenweg 60;
4. Wagenweg 72;
5. Koninginneweg 38.

Met name de hoogte en wijze van inpassing van de voorgenomen bebouwing op het perceel Olieslagerslaan 32-46 leverde in de bestemmingsplanprocedure discussie op. Daarnaast was er met omwonenden en wijkraad discussie over de functionele

invulling en maatvoering van het huidige parkeerterrein tussen de Raamsingel en Tempeliersstraat.

Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na behandeling van de beroepen heeft de Raad van State op 29 januari 2003 uitspraak gedaan. In die uitspraak heeft de Raad van State alsnog goedkeuring onthouden aan die onderdelen van de plankaart die liggen binnen het beschermd stadsgezicht.

Het bovenstaande houdt in dat de gemeente nu een partiële herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt moet maken waarin de van goedkeuring onthouden onderdelen zijn opgenomen.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening bestaat uit een plankaart, waarderingskaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de voorschriften.

Aangezien de Koninginnebuurt onderdeel maakt van het beschermd stads- en dorpsgezicht, wordt in de waarderingskaart aangegeven onder welke orde van bescherming de verschillende panden vallen. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De plankaart en de planvoorschriften zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Waar mogelijk en wenselijk, wordt in dit plan ruimte geboden voor niet versturende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast. Het gaat hierbij om het faciliteren van veranderingen die binnen de huidige karakter van het plangebied passen. De aard van de karakter van het gebied is uitgangspunt en wordt hiermee beschermd.

Concreet betekent dit dat daar waar functiemenging reeds het bestaande gebruik is, het handhaven van de gemengde karakter de uitgangspunt is. Consolideren betekent in dit geval het voortzetten van het huidige gebruik, namelijk de gemengde karakter van deze plandelen. Een flexibele invulling van bijvoorbeeld de onderste verdieping van panden is hierbij toegestaan zo lang deze binnen de kaders van de planvoorschriften vallen. Tegelijk dient, in plandelen waar bijvoorbeeld de woonfunctie dominant is, de woonkarakter ter plaatse beschermd te worden.

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.

In dit plan worden zeven nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gefaciliteerd die niet consoliderend van aard zijn. Dit neemt niet weg dat het handhaven dan wel versterken van de huidige karakter van de Koninginnebuurt uitgangspunt blijft. De beleidsmatige onderbouwing, alsmede de stedenbouwkundige- en functionele kaders waarbinnen deze ontwikkelingen mogen plaatsvinden, worden in dit bestemmingsplan toegelicht. Voor zover er nog geen concreet bouwplan is ingediend, worden de kaders waarbinnen er ontwikkeld mag worden, zo goed als mogelijk geformuleerd in dit bestemmingsplan.

De volgende niet-consoliderende ontwikkelingen worden bedoeld:

1. Uitbreiding Bos- en Vaartschool
2. Tempeliersstraat 35/Raamsingel
3. Olieslagerslaan 32-44
4. Nieuwbouw Vitae Vesper (Westerhoutpark 46)
5. Wagenweg 40
6. Fonteinlein 5/Wilhelminalaan
7. Uitbreiding Dreefzicht

De toelichting op deze zeven ontwikkelingen en de toelichting op de planregels van dit bestemmingsplan zijn te lezen in Hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen en overige planologische regelingen

Binnen het plangebied Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
405-5	bestemmingsplan Voormalig Diaconessenhuis e.o.	1 februari 1984	14 augustus 1984
405-3	bestemmingsplan Hazepaterslaan- Mr. Lottelaan	11 augustus 1971	19 september 1972
405-4	bestemmingsplan hoek Wagenweg – Dreef	01 februari 1984	09 oktober 1984
407	uitbreidingsplan Heemstede	28 augustus 1912	26 februari 1913
B3	Verordening art. 43 Woningwet 1901, Sectie I, 2 <sup>e</sup> blad.	09 januari 1935	03 april 1935

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen. Binnen deze laatste gebieden zijn de "stedenbouwkundige voorschriften" van de Haarlemse Bouwverordening van kracht. Overigens is voor het gebied de Koninginnebuurt behalve de Haarlemse Bouwverordening ook artikel 43 (van de Woningwet uit 1901) van kracht.

### *Beschermd stadsgezicht*

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Het plangebied "Koninginnebuurt eerste partiële herziening" behoort sinds 5 december 1990 ook tot beschermd stadsgezicht en valt binnen het gebiedsnummer 5302. Alleen de losse percelen Koninginneweg 38 en de Olieslagerslaan 32 t/m 44 vallen hier niet onder.

De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan en de opname van de waarderingskaart beschermd stadsgezicht als onderdeel van de bestemmingsplankaart (zie hoofdstuk 5). Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). Aspecten van toetsing, uitvoering en afstemming van deze waarderingskaart zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen (Artikel 6 van de voorschriften).

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



gesproken vergunningsvrij zijn, zijn binnen het beschermd stadsgezicht licht vergunningsplichtig. Er is binnen het plangebied van Koninginnebuurt eerste partiële herziening dus geen sprake van vergunningsvrij bouwen (met uitzondering van de percelen Koninginneweg 38 en de Olieslagerslaan 32 t/m 44).

## 1.5 Aanleiding onthouding goedkeuring Gedeputeerde Staten

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is op 15 november 2000 door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens ter goedkeuring aangeboden aan de Gedeputeerde Staten. Op 29 januari 2003 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het tegen het (gedeeltelijke) goedkeuringsbesluit van de provincie ingestelde beroep. Met deze uitspraak is het goedkeuringsbesluit van het college van Gedeputeerde Staten vernietigd voorzover het betreft het deel dat binnen het beschermd stadsgezicht is gelegen en het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden" aan de Olieslagerslaan 32-46.

### Locatie Olieslagerslaan 32-46

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt is de nieuwe bestemming voor Olieslagerslaan 32-46 door Gedeputeerde Staten van goedkeuring onthouden. Nadat in het ontwerp van dat bestemmingsplan op die plaats aanvankelijk een uit te werken bestemming was opgenomen, is dat bij de vaststelling van het plan door de gemeenteraad gewijzigd in een woonbestemming.

In het goedkeuringsbesluit hebben Gedeputeerde Staten deze locatie om twee redenen van goedkeuring onthouden:

De plankaart voorziet niet in de mogelijkheid om een parkeerkelder te maken terwijl de toelichting van het bestemmingsplan daar wel van uitgaat, en aan de oostzijde van de locatie is ten onrechte een goothoogte van 9 meter op de plankaart opgenomen terwijl de gemeente had toegezegd de bebouwing op die plaats te verlagen.

Overigens zijn Gedeputeerde Staten van oordeel dat de geplande nieuwbouw uit "functioneel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt op deze plaats past en goed kan functioneren."

In de procedure bij de Raad van State is deze locatie ook uitgebreid aan de orde geweest. In de uitspraak geeft de Raad van State aan:

*"... is de afdeling van oordeel dat verweerdens (i.c. Gedeputeerde Staten) in redelijkheid hebben mogen stellen dat de gevolgen van nieuwbouw met een hoogte van 10,5 meter aansluitend aan de bestaande bebouwing en 12,5 meter in het midden beperkt is en voor een stedelijke omgeving niet uitzonderlijk te noemen."*

### Locatie Tempeliersstraat 35/ Raamsingel

In Tempeliersstraat 35 is een supermarkt van ALDI gevestigd. Op de verdieping daarboven is de Haarlemse Kegelbond (HKB) gevestigd. Naast de supermarkt ligt, doorlopend tot aan de Raamsingel, een openbaar parkeerterrein. Het parkeerterrein en de bebouwing van HKB en ALDI en enkele andere panden aan de Raamsingel zijn in het moederplan Koninginnebuurt opgenomen als een uit te werken bestemming. Reden hiervan is dat HKB als eigenaar van het gebouw waarin onder meer ALDI is

gevestigd, de opstallen wil verkopen aan een ontwikkelaar. Diezelfde ontwikkelaar was met de gemeente in gesprek voor de aankoop van het openbare parkeerterrein. Omdat de plannen nog niet concreet genoeg waren op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan Koninginnebuurt is besloten voor deze locatie een uit te werken bestemming op te nemen.

Die uit te werken bestemming is op 15 juni 2001 door Gedeputeerde Staten van goedkeuring onthouden. Reden daarvan is kort gezegd dat Gedeputeerde Staten van mening waren dat de uitwerkingsvoorschriften onvoldoende duidelijk aangaven hoe de nieuwbouw zal gaan aansluiten aan de bestaande goot- en bouwhoogte in de omgeving. Bovendien was naar de mening van Gedeputeerde Staten onvoldoende duidelijk geregeld hoe diep de nieuwbouw zou mogen zijn.

Hieronder volgen enkele letterlijke citaten uit de GS uitspraak:

*“Nu de Raamsingel bovendien is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht is aansluiting bij de bestaande goothoogten van de belendende percelen, de nrs. 12/14 en 18 e.v. consequent is. Ook voor de bebouwing aan de Tempelierstraat vinden wij dat aansluiting bij de op de plankaart vermelde goothoogte van de belendende percelen het meest consequent is. Dit laat onverlet de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen voor een 1 meter hogere goothoogte als dat naar hun mening verantwoord is”.*

*Het omstreden hoogteaccent is naar onze mening in deze stedelijke situatie niet onaanvaardbaar, maar dan tot maximaal 13 meter totale hoogte (inclusief eventuele kap) en gesitueerd rond het midden van de gevel van de Tempelierstraat opdat ook hier de gewenste aansluiting bij de bestaande (goot)hoogten in stand blijft.*

#### Overige onthoudingen

De overige onthoudingen betreffen enkelvoudige percelen. Deze hadden betrekking op onjuist overgenomen bestemmingen/aanduidingen uit het moederplan en/of plankaart. Het gaat om de percelen op de Koninginneweg 38, Wagenweg 72 en Wagenweg 60. De aanpassingen zijn in deze herziening meegenomen.

## 1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het “Bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening” doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Op 18 januari 2005 is hiermee gestart en het plan is aan het college van Burgemeester en Wethouders aangeboden. Het college heeft vervolgens het “voorontwerp bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening” vrijgegeven voor inspraak.

Het plan is, met ingang van 18 februari 2005 gedurende 4 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode is op 28 februari 2005 een informatieavond georganiseerd, waar het plan is toegelicht. Tegelijk met de inspraak is gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art.10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage ingezonden brieven onder inspraakreacties en reacties uit het wettelijk vooroverleg).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het “voorontwerp bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening”. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan is vervolgens door het College van Burgemeester en Wethouders ter visie gelegd als “ontwerp bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening”. Na publicatie van dit ontwerp bestemmingsplan op 14 mei 2009, heeft een ieder de mogelijkheid gehad om gedurende een periode van 6 weken zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Tijdens deze periode van terinzagelegging is op 3 juni 2009 een informatieavond gehouden.

De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen, en naar aanleiding hiervan wordt het plan eventueel aangepast. De indieners van zienswijzen wordt in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen in een commissievergadering toe te lichten, waarna de raad het “Bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening” officieel vast zal stellen. Vervolgens is het indienen van beroep bij de Raad van State gedurende zes weken na publicatie van het vaststellingsbesluit mogelijk, mits tijdig een zienswijze is ingediend. Tevens kan naast een ingediend beroep een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

## 1.7 Leeswijzer plantoelichting

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

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. In dit hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende functies.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten, zoals het Structuurplan Haarlem 2020, de revue. 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 onderzoeken. 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. 3.1.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 vertaald zijn naar concrete ruimtelijk-functionele uitgangspunten. Ook worden de juridische aspecten in hoofdstuk 5 toegelicht, waarbij onder andere wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In het eerste deel van hoofdstuk 6 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de participatie. De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn opgenomen in bijlage 8. Het tweede deel van hoofdstuk 6 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

## **2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt allereerst een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Daarna komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt onder andere aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur en de openbare ruimte. Met betrekking tot de functionele structuur komen in dit hoofdstuk de volgende aspecten aan bod: wonen, commerciële voorzieningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten.

### **2.1 Korte historische schets**

Aanvankelijk was het gebied dat de Koninginnebuurt beslaat in gebruik als wei- en grasland, maar in het begin van de 17<sup>e</sup> eeuw werden de landerijen ingericht voor de grote houten ramen van de lakenwevers. Deze waren aan weerszijden van het Molenpad (het huidige noordelijke deel van de Koninginneweg) en ten westen van het Raamlaantje (de latere Van Eedenstraat) te vinden. De zuidgrens ging toen niet verder dan het Wijde Geldeloze pad. De gronden waren tot aan de Olieslagerslaan in gebruik als tuinbouwgebied en weiland. Gaandeweg kwamen er steeds meer bollenkwekerijen; een ontwikkeling die tot aan de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw voortduurde.

De prestedelijke structuur is bepaald door de noord-zuidverbindingen van de Wagenweg en de in de 1656-1657 gegraven Leidsevaart. Zij lopen min of meer parallel met de onderliggende strandwal, waarop de binnenstad en de Haarlemmerhout zijn gelegen. Aan de zuidrand van de ommuurde stad verschijnt in de 17<sup>e</sup> eeuw al snel bebouwing aan de toegangswegen. Dit geldt vooral voor het Pleyn (het voorplein van de Grote Houtpoort; het latere Houtplein), de Wagenweg (deel uitmakend van de aloude Heerenweg), het Wijde Geldeloze Pad, het Molenpad en langs de singel. Een aantal wegen en lanen, zoals de Schouwtjeslaan, komt in de 18<sup>e</sup> eeuw tot stand.

De prestedelijke ontwikkelingen van Haarlem Zuid-West zijn door een aantal ontwikkelingen vanuit de ommuurde stad beïnvloed. Door toenemende gebrek aan ruimte binnen de stadsmuren gingen bedrijven en bijbehorende voorzieningen zich in Haarlem Zuid-West vestigen. Ook zijn destijds de buitenplaatsen ontstaan van de gegoede stedelingen, die hier de zogenaamde lustplaatsen creëerden.

Vanaf de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw begon de Koninginnebuurt zich te ontwikkelen vanuit het zuiden van de bestaande stad en groeide hiermee uit tot één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem. Daarop aansluitend werden rond 1900 in het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, ten zuiden van de Koninginnebuurt, villaparken en gegoede middenstandsbouw aangelegd.

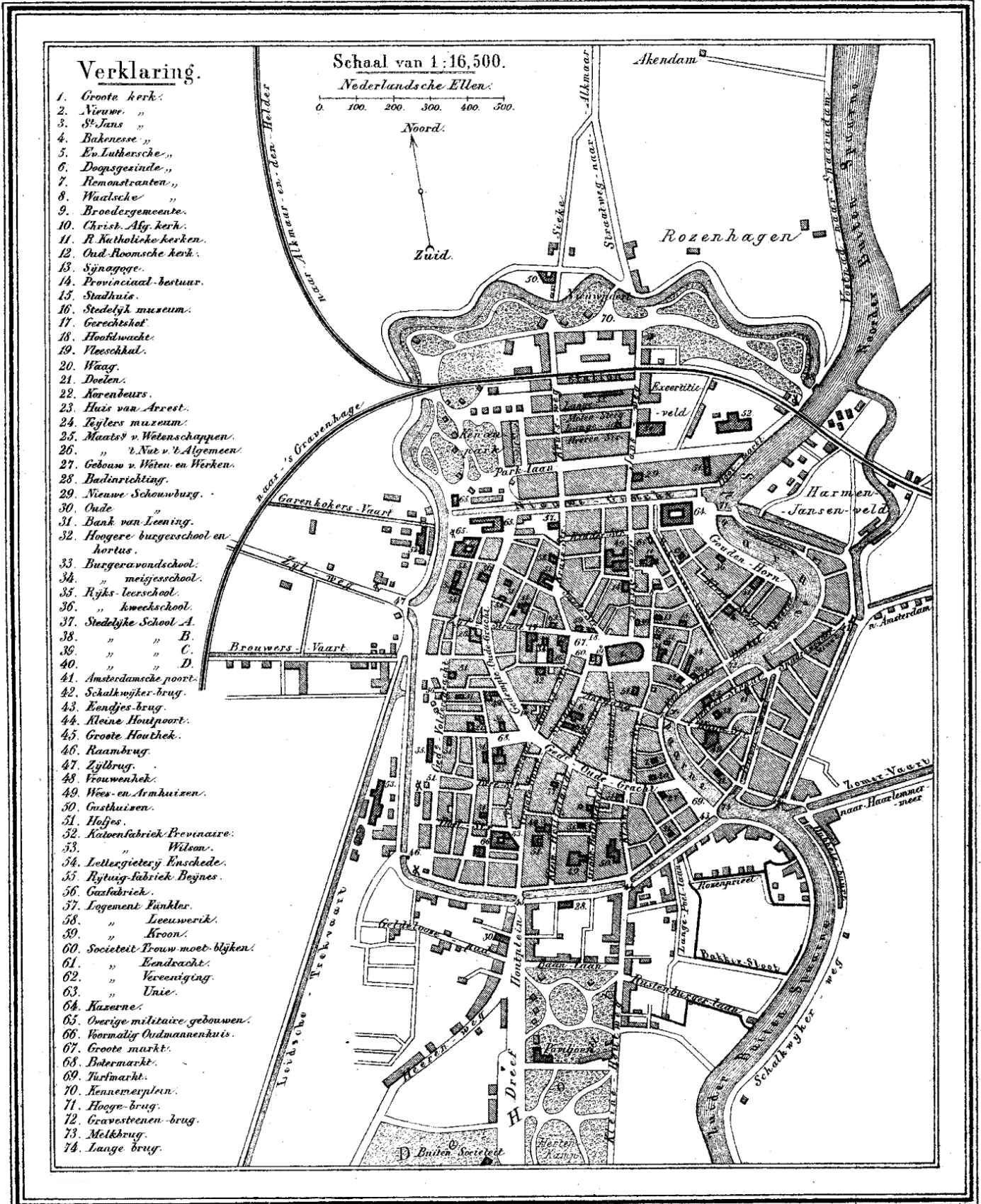
Van de oorspronkelijke bestemming als tuinbouwgebied en als terrein voor de ramen van de lakenindustrie is niets bewaard gebleven. De huidige karakteristiek wordt vooral bepaald door de stedenbouwkundige patroon (o.a. het plan van Wolbers uit 1895) en de bebouwing uit de eerste decennia van de 20<sup>e</sup> eeuw. De wegenstructuur laat een nauwe aansluiting zien op de binnenstad en de Haarlemmerhout. Enkele straten volgen het tracé van vroegere paden. Villabebouwing en de geschakelde middenstandswoningen vormen met scholen de kenmerkende architectuur.

De Koninginnebuurt is uitgegroeid tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur en een hoogwaardig stedenbouwkundig patroon dat grotendeels goed bewaard is gebleven.

Figuur 2.1 Plattegrond Haarlem 1865

PROVINCIE NOORDHOLLAND.

GEMEENTE HAARLEM, N<sup>o</sup> 2 Stad.



Geteekend door J. Kuijper.

Uitgave van Hugo Suringar te Leeuwarden.

## 2.2 Ruimtelijk structuur

De huidige variatie in bouwvormen en bouwrichtingen vindt zijn oorzaak in de fasegewijze ontstaansgeschiedenis. De geheel eigen karakteristiek is mede bepalend voor de kwaliteit van het plangebied. Om deze kwaliteit te handhaven is het bestemmingsplan in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. Dit houdt in stedenbouwkundige zin in dat de stedenbouwkundige structuur, qua rooilijnen, maximaal aanwezige (goot)hoogte, maximaal aaneengesloten gevelbreedte uitgangspunt vormen bij het juridisch vastleggen.

### *Beeldkwaliteit*

De Koninginnebuurt is één van de laatste uitbreidingen van de 19e eeuw, die aan het eind van die vorige eeuw door middel van deelplannetjes tot stand is gekomen.

In de ruimtelijke geleding van het gebied zijn een aantal elementen van belang. Het plangebied kent oude structuurbepalende noord-zuidassen zoals de Wagenweg, de Dreef en de van Eedenstraat. In het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan zijn de Dreef en van Eedenstraat als stroomweg geclassificeerd en is de Wagenweg als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/h aangeduid. Door het plangebied lopen een aantal belangrijke fietsroutes zoals Dreef, Wagenweg, Koninginneweg en Tempeliersstraat.

Binnen het plangebied liggen een aantal elementen van belangrijke ruimtelijke beeldkwaliteit. Er lopen een paar kenmerkende stedenbouwkundige structurerende noord-zuidassen door het gebied, die binnen het beschermde stadsgezicht Haarlem vallen. Een belangrijke laan is de Dreef, vanuit de stad uitlopend in de Hout en visueel een zeer herkenbare schakel tussen beide. Door de aanleg van de Fonteinlaan als brede verkeersroute is de samenhang en eenheid van de Hout verzwakt en is de oorspronkelijke betekenis van de Dreef als brede allee van de stad naar de Hout minder manifest geworden.

Andere waardevolle ruimtelijke structuren zijn het Houtplein, de Wagenweg, Florapark en Floraplein. Het Houtplein vormt een driehoekige ruimte als overgang van de dichtbebouwde stadsstraten naar de zeer markante brede Dreef, waar de bebouwingsstructuur opener en de straatprofielen ruimer worden.

Het plangebied kenmerkt zich door een aantal structuurbepalende bebouwingsgrenzen. De Raamsingel, het Houtplein en de Wagenweg hebben structuurbepalende bebouwingsgrenzen, met opvallend gesloten bebouwing met een kenmerkende parcellering. Het bebouwingsbeeld is homogeen. De gevelopbouw is rustig en bestaat uit drie of meer traveeën met verticaal geplaatste ramen. De bebouwingsgrenzen van de Dreef, het Wilhelminapark en het Florapark vallen op door hun open bebouwingsstructuur. Het gelijktijd ontwikkelde Floraplein vormt als strak aangelegd plein een uitzondering hierop.

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Wonen en bevolking<sup>1</sup>

De gunstige ligging t.o.v. de Haarlemmerhout, het centrum van de stad en de duinen maken de Koninginnebuurt tot een geliefd woongebied. Door de zandgrond ter plaatse is hier sprake van gunstige bouwomstandigheden. De woningen zijn voornamelijk op de oude zandrug gelegen en zijn daarom hoofdzakelijk op staal gefundeerd.

Voor de functionele betekenis van het plangebied is vooral bepalend dat hier in de loop der tijd zeer veel grote woonhuizen zijn gebouwd. Deze woningen zijn door hun situering en omvang voor slechts een beperkte groep betaalbaar en zijn in veel gevallen als kantoor of praktijkruimte in gebruik genomen.

De (woon)bebouwing is slechts in beperkte mate geconcentreerd of aaneengesloten gebouwd, waardoor het plangebied een open en groen karakter heeft. Opvallende ruimtelijke en architectonische elementen zijn het Wilhelminapark, het Florapark, het Floraplein en de Dreef.

In de zeventiger jaren, na het verhuizen van het oude Diaconessenziekenhuis naar Heemstede, zijn er grote nieuwbouwprojecten in de omgeving van de Hazepaterslaan, tot stand gekomen. Het open en groene karakter, dat de omgeving kenmerkt, is hierbij behouden gebleven.

De Koninginnebuurt telt 4.650 inwoners in januari 2008 verdeeld over circa 1972 woningen (gemiddeld 92 woningen per hectare). De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,36 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,13 personen per woning). Daarnaast kan de bevolking van de Koninginnebuurt getypeerd worden als huishoudens met een bovengemiddeld inkomen.

Tabel 2.1: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem

	0-19		20-44		45-64		65+		Totaal
<b>Koninginnebuurt</b>	1285	27,6%	1405	30,2%	1350	29%	610	13,1%	4.650
<b>Haarlem</b>	32.056	21,7%	54.408	36,9%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Bron: Onderzoek en Statistiek, gemeente Haarlem (2008)

De leeftijdsopbouw in het plangebied wijkt licht af met die van Haarlem in zijn geheel (tabel 2.1). De Koninginnebuurt heeft namelijk naar verhouding meer kinderen/jongeren en iets meer 45-64 jarigen dan heel Haarlem. Daarentegen valt de vertegenwoordiging van 20-44-jarigen in de Koninginnebuurt bijna 7% lager uit.

Blijkens tabel:2.2 dateert 67% van de woningvoorraad in het plangebied van vóór 1930. Dit typeert ook de uitstraling van de buurt. Aan de Hazepaterslaan en op het terrein van het voormalig Diaconessenhuis, zijn in de zeventiger jaren appartementen in vrije sector en sociale huur sfeer gebouwd. De grootste woningdichtheid vindt men dan ook in deze omgeving.

Tabel 2.2 : aantal woningen in het plangebied, naar bouwperiode

< 1900	1900-1929	1930-1959	1960-1989	1990-2007	onbekend	totaal
107	1249	62	468	82	4	1972

Bron: Onderzoek en Statistiek, gemeente Haarlem (2008)

<sup>1</sup> De statistische gegevens die in deze deelparagraaf zijn gebruikt, hebben betrekking op de Koninginnebuurt in zijn geheel en niet alleen het gedeelte dat in dit bestemmingsplan partiëel wordt herzien.



De gemiddelde inhoud van een woning in Haarlem is 294 m<sup>3</sup>, terwijl de gemiddelde inhoud van de huizen in de Koninginnebuurt met 482 m<sup>3</sup> het grootst is ten opzichte van de overige buurten in Haarlem (op de woningen in Den Hout na, namelijk 511 m<sup>3</sup>). Uit het aanbod van verschillende woningtypen blijkt ook dat de Koninginnebuurt naar verhouding weinig flatwoningen/appartementen biedt (tabel 2.3).

Tabel 2.3: Woningvoorraad naar buurt naar woningtype ten opzichte van totaal Haarlem

Buurt/Wijk	Eengezins-woning	Flatwoning/ appartement	Boven/ben. woningen	Overige woningen	Totaal
<b>Buurt Koninginnebuurt</b>	1092 (55,4%)	311 (15,8%)	325 (16,5%)	244 (12,4%)	1972 (100%)
<b>Totaal Haarlem</b>	36.288 (52,5%)	19.977 (28,9%)	8930 (12,9%)	3985 (5,8%)	69.180 (100%)

Bron: Onderzoek en Statistiek, gemeente Haarlem (2008)

Het aandeel koopwoning in de Koninginnebuurt is met 74% hoog te noemen. Ter vergelijking: voor heel Haarlem ligt die verhouding op respectievelijk 53,3% koop en 46,7 % huur. De gemiddelde taxatiewaarde van een eengezinswoning behoort tot één van de hoogsten van heel Haarlem.

In de loop der tijd is er een verschuiving ontstaan van vrijwel monofunctionele woongebied naar een woonwerkomgeving. De villa-achtige woningen en de aaneengesloten gebouwde herenhuizen zijn veelal in gebruik genomen als kantoor en praktijkruimten, al dan niet met de woonfunctie gecombineerd. Deze ontwikkeling heeft echter geen afbreuk gedaan aan de goede woonbeleving en de kwaliteit van de architectuur in de omgeving. De afgelopen jaren is er echter ook een omgekeerde ontwikkeling aan de gang, waarbij economische functies ingeruild worden voor de woonfunctie. In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor beide functies, en is daar waar het geschikt wordt geacht, een zekere uitwisselbaarheid van deze functies mogelijk gemaakt.

### 2.3.2 Dienstverlening en kantoren<sup>2</sup>

De Koninginnebuurt is en blijft een gewilde vestigingsplaats voor de zakelijke dienstverlening (kantorenfunctie). Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat vele kantoorgebruikers een voorkeur voor Haarlem-Zuid als vestigingsplaats uitspreken. De toegankelijkheid van het gebied vanuit het oosten (Paviljoenslaan-Buitenrustbruggen) en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (regionaal busknooppunt Tempeliersstraat) spelen een belangrijke rol als locatiefactoren ten gunste van de kantoorfunctie. De vele representatieve panden in de buurt, die geschikt zijn voor kantoorvilla's, spelen hierbij een belangrijke rol. Deze panden zijn met name rond het Florapark en de Dreef te vinden.

Een van de gevolgen van het gebruik van grotere panden als kantoor is dat veelal op eigen terrein (in voor- of achtertuin) parkeergelegenheid wordt aangelegd. Om die toegankelijk te maken is een in/ uitrit nodig. Door het aanleggen van een in-/uitrit gaan op de openbare weg parkeerplaatsen verloren. Ook gaat dan de uitwisselbaarheid van die plaatsen (overdag voor 'werkers', 's avonds voor bewoners) verloren. Per saldo

<sup>2</sup> Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekerings- kantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groeps- praktijken gerekend.

neemt hierdoor de parkeerdruk in deze buurt toe. Hierom is in het plan een aanlegvergunningstelsel opgenomen om het aanleggen van parkeergelegenheid te kunnen reguleren.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is door middel van de gemengde bestemming de mogelijkheid geschapen ook in de toekomst de kantoorfunctie, al dan niet in combinatie met wonen, voort te zetten. Deze ondernemingen zijn her en der verspreid over het plangebied te vinden.

Op tientallen adressen binnen het plangebied zijn kleinere bedrijven (denk aan: kleine kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven) gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfstvormen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling.

Figuur 2.2 Kantoorvilla's Florapark (2009)



### 2.3.3 Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied de Koninginnebuurt is beperkt. Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een regeling te treffen voor bedrijven die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie en niet te vatten zijn onder de in de milieuparagraaf behandelde verzamelbestemming.

De nu in het gebied aanwezige bedrijven voldoen op twee na hieraan. Dit betreft Smederij Felix aan de Wagenweg 35 en Dansschool Schreuder aan de Raamsingel 16. Nader onderzoek heeft aangetoond, dat beide bedrijven voldoen aan de geldende milieuwetgeving en niet tot klachten aanleiding geven. Beide bedrijven kunnen daarom zonder problemen blijven functioneren als zodanig, en worden met andere woorden in dit bestemmingsplan positief bestemd.

### 2.3.4 Commerciële voorzieningen

De meeste commerciële voorzieningen zijn langs de Wagenweg en Houtplein gevestigd. De Wagenweg laat zich typeren als een straat met relatief veel specialistische detailhandel in de non-food sfeer, maar ook andere aanverwante voorzieningen, zoals zakelijke en persoonlijke dienstverlening, zijn hier gevestigd.

Het aanbod op het Houtplein laat zich typeren als een cluster met uiteenlopende centrumvoorzieningen die aansluiten op het aanbod in de binnenstad van Haarlem. Alle bestaande functies zijn in ruime zin positief bestemd, inclusief de horecazaken, een invulling zoals dat bij een centrumgebied passend is.

Het monumentale pand Dreefzicht heeft een horeca-functie. De relatie met de Hout maakt het tot een aantrekkelijke locatie hiervoor. Er staan nu nieuwe ontwikkelingen voor Dreefzicht gepland waarbij de horecafunctie gehandhaafd blijft. De nieuwe plannen dienen rekening te houden met de waardevolle omgeving en het monumentale pand van Dreefzicht. In dit bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders hiervoor opgenomen (zie Hoofdstuk 5).

Figuur 2.3 Commerciële voorzieningen aan de Wagenweg



#### Hotel

Ten aanzien van horeca is er gekozen voor een restrictief beleid. Dat wil zeggen dat alleen de bestaande horecazaken positief zijn bestemd. Een uitzondering op het restrictief horeca-beleid vormt de hotelsector. Uit een hotelstudie (ZKA, 2007)<sup>3</sup> is namelijk gebleken dat er nog een behoefte bestaat aan 900 hotelbedden specifiek in Haarlem.

<sup>3</sup> Hotelstudie Zuid-Kennemerland en IJmond; ZKA Consultants & Planners (2007). Uitgevoerd in opdracht van de Kamer van Koophandel Amsterdam en de gemeenten in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond.

Mede op basis van dit onderzoek en locationele overwegingen zijn in dit bestemmingsplan twee nieuwe hotel-ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat om een kleinschalige hotel aan de Wagenweg 40 en een potentiële hotel-ontwikkeling aan de Fonteinlaan 5. De locatie Wagenweg 40 ligt zeer gunstig ten opzichte van het kernwinkelgebied van de binnenstad, terwijl de Fonteinlaan 5 gunstig ten opzichte van de Hout en Dreefzicht is gevestigd. Het parkeren dient hierbij op eigen terrein opgelost te worden.

### **2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

In het plangebied Koninginnebuurt is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het plangebied telt in totaal twee basisscholen, namelijk de Dreefschool aan de Dreef en de Bos en Vaartschool aan het Florapark. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren), en zijn er een aantal kinderopvangvestigingen.

In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2007) staat voor de Bos- en Vaartschool een uitbreiding gepland. Behalve een uitbreiding betreft het een samenvoeging van de school naar een zogenaamde unielocatie aan het Florapark. De school is nu verdeeld over twee vestigingen (Florapark en Cruquiusstraat). Deze uitbreiding en samenvoeging is gebaseerd op een leerlingenprognose dat rekening houdt met een toename van 442 leerlingen in 2006 naar 481 leerlingen in de periode 2012-2016. Hierdoor ontstaat er een ruimtebehoefte tot 20 groepen, dat gefaciliteerd moet worden. Dit bestemmingsplan biedt enerzijds ruimte voor deze uitbreiding en stelt tegelijk de kaders op waarbinnen de uitbreiding mag plaatsvinden.

### **2.3.6 Openbare ruimte**

#### *Groen*

De Koninginnebuurt heeft een open en groene karakter. De royale groenaanleg in de vorm van voortuinen en kijkgroen typeren de herkenbaarheid van de Koninginnebuurt. Het Florapark is een goed voorbeeld hiervan en maakt bovendien deel uit van het te behouden cultuurhistorisch groenstructuur in het stedelijk gebied van Haarlem. In het zuiden van het plangebied begint het groen van De Hout en moet om deze reden goed beschermd blijven.

Daarnaast zijn er monumentale (landelijk of plaatselijk), aankomende monumentale en waardevolle bomen verspreid door het plangebied te vinden (waar onder op de Meester Lottelaan, Florapark en Floraplein). Meer hierover is te lezen in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009, waarin de toewijzing, definitie en de daarmee samenhangende criteria van de bomen terug te vinden zijn. De bescherming van de bomen is geregeld in de Bomenverordening.

Figuur 2.4 Hoogwaardig en historisch groen op het floraplein



### *Water*

Een deel van de Raamsingel is een openwaterverbinding dat door het plangebied loopt, met ten westen nog een heel klein stuk van de Leidsevaart. De Raamsingel is een stadsgracht en verbindt de Leidsevaart met het Spaarne. De singel behoort tot het boezemstelsel van het hoogheemraadschap Rijnland. Meer over de functie van het water is in paragraaf 4.5 te lezen.



### **3 BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening. In dit kader worden onder andere het "Structuurplan Haarlem 2020", de "Woonvisie Haarlem 2006 - 2012", het "Haarlems Verkeers- en Vervoerplan" en het "Integraal Waterplan Haarlem" nader toegelicht.

In de bijlagen wordt kort ingegaan op de strategische beleidskaders van het rijk en de provincie Noord-Holland. Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nader invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

#### **3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)**

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

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

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

Voor het plangebied Koninginnebuurt is het voornamelijkste doel het woonmilieu te handhaven, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen. Een deel van de Koninginnebuurt, dat zich rond de Wagenweg concentreert, is aangewezen tot een te versterken zone met sociaal maatschappelijke functies. Er is in dit deel van het plangebied in ieder geval één ontwikkeling dat verband houdt met deze sociaal-maatschappelijke versterking, namelijk de uitbreiding van de Bos- en Vaarstschool aan de Florapark/Wagenweg/Floraplein. Een nadere toelichting op deze ontwikkeling is te lezen in paragraaf 5.2.

De versterking van de sociaal-maatschappelijke zone hangt samen met de functie die de Wagenweg in het Structuurplan als woonwerkass heeft gekregen. Deze wegen bezitten een centrale rol voor de buurt of stadsdeel en zijn belangrijke doorgaande routes voor de omgeving. In het algemeen hebben deze wegen reeds een gemengde karakter, wat betekent dat de begane grond van de panden langs deze assen vaak een economische invulling hebben. Andere woonwerkassen in het plangebied zijn het Houtplein en het gedeelte tussen de Van Eedenstraat en de Paviljoenslaan (Florapark). Daarnaast dient de huidige gemengde karakter van een deel van het Florapark en de Dreef gehandhaafd te worden.

Voor het plangebied Koninginnebuurt is de flexibele en gemengde karakter geconcentreerd langs deze woonwerkassen, zodat de woonmilieu in de overige delen van de Koninginnebuurt beschermd blijft. Het Florapark maakt overigens deel uit van de te behouden historische groenstructuren.

Het Structuurplan gaat ook in op de wensen ter verbetering van onder andere het voorzieningenniveau van sport. De wens is hierbij vooral gericht op de verbreding van

het gebruik van sportvoorzieningen om ontmoeting en optimaal ruimtegebruik te stimuleren. Ondersteund door de vastgestelde nota “Agenda voor de Sport 2010-2014” (2009) zet de gemeente zich in om de sportparticipatie te vergroten. Ruimte bieden voor “topsport en talentontwikkeling” vormt één van de beleidsthema’s die in deze nota verder wordt uitgewerkt. Specifiek voor het plangebied Koninginnebuurt past in dit verband de bouw van de sportschool Kenamju (o.a. judo op topniveau) aan de Raamsingel/Tempeliersstraat.

Tot slot wordt in het Structuurplan aangestuurd op de verbetering van de relatie tussen de binnenstad en de Hout. Deze uitgangspunt raakt met name de oostelijke zijde van het plangebied Koninginnebuurt. Dit betekent dat het beleid hier gericht is op de verbetering van duidelijke en aantrekkelijke langzaam verkeersverbindingen, een verzorgde openbare ruimte en het mogelijk maken van trekkende gebruiksfuncties grenzend aan het park. De hotelontwikkeling aan de Fonteinlaan en de ontwikkelingen rond Dreefzicht sluiten hierop aan.

### **3.2 Woonvisie Haarlem 2006 – 2012**

In de Woonvisie wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad over de periode 2006-2012 geformuleerd. Kort samengevat kiest Haarlem voor: “meer, beter, dynamisch en betaalbaar”. Samen vormen deze speerpunten de basis voor de uiteenlopende maatregelen die in de Woonvisie worden opgesomd.

Om hoofd te bieden aan het woningtekort zet Haarlem in op het opschroeven van de woningbouwproductie. Aandachtspunten hierbij zijn het ontwikkelen van een gedifferentieerd en duurzaam woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving. Gestreefd wordt naar een dynamische woningmarkt met een goede doorstroming. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties (sociaaleconomisch gemengde buurten) wordt hierbij gestimuleerd.

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad zal rekening gehouden worden met ontwikkelingen zoals vergrijzing en daling van de woningbezetting. Door onder andere meer betaalbare (huur)woningen te bouwen en meer koopwoningen te ontwikkelen wordt er gewerkt aan een zo compleet mogelijk woonaanbod.

Extra aandacht gaat uit naar de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben (denk aan ouderen of gehandicapten), maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen. Deze specifieke woningbehoefte vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied; voornamelijk op herontwikkelingslocaties waar het plangebied Koninginnebuurt niet onder valt. De grootste nieuwbouwlocaties vinden plaats in Delftwijk, bij de Raaks, Mariastichting, Deo, Ripperda, 023 (noordstrook Schalkwijk), Stadsdeelhart Schalkwijk, EKP-terrein, overbouwing Randweg en diverse locaties in de Spoorzone.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt is consoliderend en het plangebied valt onder het beschermd stadsgezicht. Hierdoor zal het plangebied geen grote bijdrage gaan leveren aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Een aantal kleine projecten liggen wel op de stapel, waarbij rekening gehouden zal worden met differentiatie en

duurzaamheid van het woonaanbod. Het gaat hierbij om woningtoevoeging aan de Olieslagerslaan, de Vitae Vesper op de hoek van de Wagenweg/Westerhoutpark en het project aan de Tempelierstraat/Raamsingel. Meer over deze projecten is te lezen in paragraaf 5.2.

Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties zijn zaken die reeds in bepaalde delen van de Koninginnebuurt plaatsvinden en waarvoor in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden.

### 3.3 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. De huidige en toekomstige hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets worden nader toegelicht. Belangrijke pijlers zijn leefbaarheid en bereikbaarheid. Het plan beoogt het fiets- en ov-gebruik in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

#### *De auto*

Op het Haarlemse wegennet wordt tijdens de spitsperioden niet meer autoverkeer toegelaten dan de stad aan kan. Het wegennet wordt gecategoriseerd om in de gebieden binnen dat wegennet om grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin gebiedsvreemd verkeer wordt geweerd. Onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen type A (GOW-A), gebiedsontsluitingswegen type B (GOW-B) en erftoegangswegen.

Een stadsleefgebied bestaat uit een aantal verblijfsgebieden waar maximaal 30 km/h gereden mag worden. Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via GOW-B wegen zo direct mogelijk naar de randen van het gebied geleid. Op de buiten de stadsleefgebieden gelegen wegen van type A wordt het wijkvreemde en doorgaande verkeer afgewikkeld.

Bij de Koninginnebuurt zijn de volgende wegen/trajecten van toepassing:

<p><u>Gebiedsontsluitingswegen type A: 50 km/h-wegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinderhuissingel – Zijlsingel – Wilhelminastraat - Van Eedenstraat –Florapark - Paviljoenslaan</li> <li>• Dreef – Fonteinlaan – Zuiderhoutlaan – Heemsteedse Dreef</li> </ul>
<p><u>Gebiedsontsluitingswegen type B: 50 km/h-wegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raamsingel – Gasthuissingel – Kampersingel</li> <li>• Eerste Emmastraat – Tempeliersstraat (tot Van Eedenstraat)</li> <li>• Dreef (tussen Paviljoenslaan en Houtplein)</li> <li>• Wagenweg</li> </ul>
<p><u>30 km/h maar busroute:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempeliersstraat</li> </ul>



De route via de Buitenrustlaan - Kamperlaan – Paviljoenslaan houdt een belangrijke verkeersfunctie. De route maakt deel uit van de binnenstadsring. De route via de Fonteinlaan, Paviljoenslaan en Westelijke Randweg is binnen de gehanteerde planhorizon de enige mogelijkheid voor het regionale doorgaande oost-westverkeer en verkeer uit Heemstede en Zandvoort. Deze route behoudt daarom een zware profilering (GOW-A).

### *Langzaam verkeer*

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De auto is in het plangebied geminimaliseerd door het creëren van een verblijfsgebied (30 km/h). Dit schept voor de fietser een ruimere en veiliger omgeving, maar ook voor de voetganger.

Voetgangers verplaatsen zich over korte afstanden. Veiligheid staat hierbij voorop. Kinderen verdienen in dit kader bijzondere aandacht. Deze aandacht richt zich op schoolroutes (gecombineerd met de fiets), de schoolomgeving en de woonomgeving. Maar ook de minder validen en oudere verkeersdeelnemer verdienen extra aandacht. Voor hen worden voorzieningen gerealiseerd op routes en bij inrichting van het openbare gebied.

In het HVVP worden daarnaast op de fiets gerichte beleidslijnen uitgezet, die ook voor de Koninginnebuurt gelden, om het fietsgebruik te stimuleren. De belangrijkste uitgangspunten zijn de verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen en uitbreiding van het fietsnet. Verkeersveiligheid gaat boven alles, daarom krijgt fietsverkeer op GOW-A wegen per definitie geen voorrang bij kruisingen, en wordt de voorrang bij kruisingen op GOW-B wegen per situatie beoordeeld.

De uitbreiding van nieuwe fietsroutes vindt niet direct in het plangebied plaats. Uitgangspunt blijft dat de aandacht uitgaat van een veilige fietsnetwerk.

### *Openbaar vervoer*

Samen met de fiets biedt het OV het alternatief voor autogebruik. In het HVVP worden voor het openbaar vervoer de volgende doelen geformuleerd:

1. Verhogen van de gemiddelde trajectnelheid in de stad;
2. Versterken van de regionale bereikbaarheid per openbaar vervoer, vanwege het economisch belang voor de stad en om ten einde het gebruik van de auto naar de regio en verder te beperken;
3. Optimalisering van het lokale openbaar vervoer, met grote aandacht voor de toegankelijkheid, alsmede het bieden van een aantrekkelijk alternatief voor de auto, met name in congestiegebieden en in de nauwe binnenstad.

Er rijden verschillende buslijndiensten door het plangebied Koninginnebuurt. Het Houtplein heeft hierbij een belangrijke functie als bovenregionaal openbaar vervoersknooppunt. Vanaf het Houtplein rijden er tien buslijnen, waarvan de lijnen 50, 51, 90 en de 140 onder andere via de Wagenweg en de Dreef door het plangebied rijden richting Heemstede, Leiden, Den Haag, Haarlemmermeer en Uithoorn.

### **3.4 Integraal Waterplan Haarlem (2004)**

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 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. In het plangebied wordt geen nieuw water toegevoegd.

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 waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. 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 het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan biedt weinig ruimte voor toevoeging van verharding, waardoor compensatie niet van toepassing is in het plangebied. Alle ontwikkelingen die in Hoofdstuk 5 nader worden toegelicht betreffen namelijk gronden die reeds verhard zijn en dus in het kader van de watertoets niet gecompenseerd hoeven te worden. Wel zorgt het aanwezige groen voor goede afvloeiing van het hemelwater.

### **3.5 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 - 2012)**

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Tegenover dit positieve beeld staat echter dat het aantal bezoekers daalt. Het beleid van de gemeente heeft tot doel deze positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Voor het plangebied is in het kader van de Detailhandelsnota de Wagenweg relevant. Het gaat hier om een aanbod van (zeer) gespecialiseerde winkels gecombineerd met andere commerciële voorzieningen langs de Wagenweg met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht. De concentratie van commerciële voorzieningen kan verklaard worden door de ruimtelijke-economische relatie met het Houtplein. Dit plein vormt een belangrijke entree naar de binnenstad, het winkelhart van Haarlem. De doorvertaling van dit beleid in het bestemmingsplan is dat de Wagenweg een gemengde bestemming heeft. Uitgangspunt is de handhaving van de Wagenweg als belangrijke aankoopplaats in de non-food sfeer en aanvullende commerciële functies.

De sector dagelijkse goederen is in de afgelopen jaren praktisch verdwenen in de Koninginnebuurt. Er zijn echter nog wel supermarkten te vinden op de Tempelierstraat en Grote Houtstraat. De supermarkt op de Tempelierstraat gaat echter op korte termijn weg. Het overige detailhandelsaanbod in de Tempeliersstraat valt onder het moederplan Koninginnebuurt.

### **3.6 Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs - Uitvoeringsplan (2004)**

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) is het vertrekpunt voor de verbetering van de onderwijshuisvesting met het volgende doel: goede voorzieningen op de juiste locaties.

Uitgangspunten ten aanzien van de in het SHO uit te werken programmalijnen en investeringsniveau zijn:

1. goede spreiding van de onderwijsvoorzieningen over de wijk, buurt en gemeente;
2. onderzoek naar de ontwikkeling aantal leerlingen;
3. inventariseren ruimtebehoefte;
4. goede functionaliteit van de schoolgebouwen;
5. goede functionaliteit van de lokalen bewegingsonderwijs;
6. verbreden van een onderwijsvoorziening tot een 'brede school'.

Voor Haarlem-Zuidwest wordt op basis van de leerlingenprognose een verdere toename van het aantal leerlingen verwacht. Zowel voor het huisvesten van het aantal leerlingen dat op dit moment op de basisscholen staat ingeschreven, als de verwachte toename van het aantal leerlingen, is de bestaande capaciteit van schoolgebouwen onvoldoende. Hierdoor is aanvullende capaciteit noodzakelijk. Deze extra capaciteit kan worden gerealiseerd door nieuwbouw van een basisschool, door uitbreiding van een bestaande basisschool of door het beschikbaar stellen van een bestaande accommodatie. Gelet op de mogelijkheden binnen Haarlem-Zuidwest is voor specifiek het plangebied Koninginnebuurt het volgende opgenomen in het SHO:

- Vervangende nieuwbouw en uitbreiding bijzondere school voor basisonderwijs de Dreef;
- Unielocatie openbare school voor basisonderwijs Bos en Vaart (samenvoeging en uitbreiding op de locatie Florapark).

Met beide ontwikkelingen is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

### 3.7 Speelruimteplan

In het Speelruimteplan Haarlem 1998 wordt het belang van formele en informele speelvoorzieningen als onderdeel van het woon- en leefmilieu benadrukt. Speelvoorzieningen dragen, voor met name jonge kinderen, in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van uiteenlopende vaardigheden. Gepleit wordt voor een goede spreiding en duurzame ontwikkeling van speelvoorzieningen. Momenteel wordt het Speelruimteplan Haarlem uit 1998 geactualiseerd.

Voor de Koninginnebuurt geldt dat de leeftijdsopbouw de afgelopen 10 jaar weinig is veranderd. Het percentage kinderen (< 16 jaar) op het totaal aantal bewoners in de Koninginnebuurt is iets groter geworden van 19,0 in 1997 naar 20,2% gemeten in 2007. Er zijn in de Koninginnebuurt te weinig speelplaatsen. Volgens het vigerende Speelruimteplan is er echter niet veel behoefte aan formele speelruimte in de Koninginnebuurt. Zaak is wel de informele speelruimte (= bespeelbare openbare ruimte) zo veel mogelijk in tact te houden en hierbij de veilige bereikbaarheid te waarborgen. Anders wordt de behoefte aan formele speelruimte wel groter.

### 3.8 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Samengevat zijn de volgende beleidsuitgangspunten belangrijk voor de Koninginnebuurt:

- Handhaven woonmilieu; profilering op een duurzaam goed woonklimaat, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen. De toevoeging van woningbouw dienen te zorgen voor een duurzaam en gedifferentieerd woonaanbod;
- Versterken van de sociaal-maatschappelijke zone rond de Wagenweg (onder meer ontwikkeling van unielocatie Bos- en Vaartschool);
- Conform het huidige gebruik ruimte maken voor meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties in bepaalde daartoe aangewezen delen van de Koninginnebuurt, voornamelijk de woonwerkassen. Voor specifiek de Wagenweg geldt het handhaven van de functie als (specialistische) winkelstraat. Tegenover het handhaven van het gemengde gebruik in bepaalde plandelen staat de bescherming van de woonfunctie in die plandelen daar waar de werkfuncties niet gepast zijn.
- Verbeteren sportvoorzieningenniveau in Haarlem ter bevordering van de sportparticipatie door Haarlemse bevolking.
- De relatie tussen de binnenstad en de Hout versterken door de langzaam verkeerverbindingen te verbeteren, verzorgde openbare ruimte en trekkende gebruiksfuncties grenzend aan het park te stimuleren.
- De Wagenweg wordt ingericht als gebiedsontsluitingsweg type B, maar de Fonteinlaan-Dreef-Paviljoenslaan blijft gebiedsontsluitingsweg A.
- Veiligheid en kwaliteit verbeteren voor langzaam verkeer en openbaar vervoer.
- Het historisch groen en de monumentale bomen beschermen. Het beschermen en onderhouden van het groen is ook belangrijk voor de goede afvloeiing van hemelwater in het plangebied.
- In stand houden van formele en informele speelvoorzieningen in de Koninginnebuurt en de veilige bereikbaarheid ervan.

## 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de resultaten toegelicht van de uitgevoerde milieuonderzoeken (zie bijlage 2, 3 en 4 voor de volledige uitleg). Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie – kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

Andere zaken die in dit hoofdstuk aan bod komen hebben betrekking op andere milieu- en omgevingsaspecten, zoals natuurwaarden, cultuurhistorie en archeologie.

### 4.1 Milieuzonerings

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.

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

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

Het grondgebied van Haarlem is in de Nota Milieuzonering onderverdeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Koninginnebuurt is getypeerd als overwegend laagbouw in een lage dichtheid. Hierbij hoort een maximale categorie 2. Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij past een maximale categorie 3. De specifieke aanwijzing van de categorieën zijn vastgelegd in Artikel 5 van de Voorschriften van dit bestemmingsplan.

De nu in het gebied aanwezige bedrijven voldoen op twee na hieraan. Dit betreft Smederij Felix aan de Wagenweg 35 en Dansschool Schreuder aan de Raamsingel 16. Nader onderzoek heeft aangetoond, dat beide bedrijven voldoen aan de geldende milieuwetgeving en niet tot klachten aanleiding geven. Beide bedrijven kunnen daarom zonder problemen blijven functioneren als zodanig, en worden met andere

woorden in dit bestemmingsplan positief bestemd.

## **4.2 Geluidhinderaspecten**

Voor het bestemmingsplan “Koninginnebuurt, 1e partiële herziening” is een akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens de Wet Geluidhinder (Zie Bijlage 2 voor het volledige onderzoek). In het plangebied is alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor “nieuwe situaties” in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situatie is dat 68 dB. Nieuwe situaties zijn situaties waar door het gewijzigde bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn geworden.

Conform artikel 110g uit de Wet Geluidhinder, mag 5 dB<sup>4</sup> voor de toetsing afgetrokken worden. Binnen het bestemmingsplan zijn een aantal wegen van belang voor de geluidbelasting voor nieuwe situaties. Het gaat om de wegen: Van Eedenstraat, Iordenstraat, Raamvest, Raamsingel, Tempeliersstraat, Houtplein, Wagenweg en Dreef.

Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen, conform de rekenmethode van RMV 2002, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwe situaties langs genoemde wegen wordt overschreden. De overschrijdingen vallen echter binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwe situaties. Voor nieuwe situaties waar geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn dient ontheffing te worden aangevraagd.

Voordat ontheffing wordt verleend zal B&W eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

Volgens de Wet Milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteitseisen is onderzoek gedaan naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet Milieubeheer. Hierbij is gebruik gemaakt van het Car model versie 7.0.1.0, waarin wegverkeerintensiteiten met als peiljaar 2015 mee zijn genomen als uitgangspunt (voor nadere toelichting uitgangspunten onderzoek, zie Bijlage 3).

De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Koninginnebuurt voldoet aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer.

## **4.4 Bodemparagraaf**

---

<sup>4</sup> Bij wegen die een max. snelheid van 70 km/uur mag 2 dB voor toetsing afgetrokken worden en bij overige wegen mag 5 dB afgetrokken worden

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied Koninginnebuurt is voor een groot gedeelte gelegen in deelgebied 1. Het noordoostelijk deel van het plangebied ligt in deelgebied 2A.

#### *Bodemkwaliteit van bestemmingsplangebied Koninginnebuurt*

De algemene bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functies in het bestemmingsplangebied. Plaatselijk zijn door historische activiteiten verontreinigingen ontstaan die een belemmering kunnen zijn voor de beoogde functies.

Voor grondverzet in de deelgebieden 1 en 2A moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grond afkomstig uit de toplaag van de deelgebieden 4A en 4B en uit de diepere bodemlaag van de deelgebieden 3, 4A en 4B kan zonder partijkeuring toegepast worden in de deelgebieden 1 en 2A. De grond afkomstig uit de deelgebieden 2B en 5 heeft een partijkeuring nodig voordat toepassing plaatsvindt.

#### *Specifieke gegevens van de bodemkwaliteit van het plangebied*

In het plangebied zijn op diverse locaties als gevolg van bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen aangetoond. Van de volgende locaties is bekend dat een ernstige verontreiniging in de bodem aanwezig is. Per locatie is de soort verontreiniging weergegeven en wat de status is:

- Lorentzplein in het plangebied Bosch en Vaart strekt zich uit tot dit plangebied langs de Raamsingel en Wijde Geldeloze pad; Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Verontreiniging is ernstig en urgent. Een saneringsonderzoek is de eerstvolgende stap
- Houtplein 20; Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Oorzaak is niet duidelijk. Een nader onderzoek zal hierover en over de omvang van de verontreiniging duidelijkheid moeten geven. Vooralsnog lijkt geen verband te bestaan met de verontreiniging van Lorentzplein.
- Wagenweg 72; verontreiniging met olie in grond en grondwater, een nader onderzoek moet uitgevoerd worden naar de omvang van de verontreiniging.
- Floraplein 25 A/B; verontreiniging met olie in grond en grondwater. Een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.
- Olieslagerslaan 36-44; verontreiniging met olie in grond en grondwater. In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een saneringsplan opgesteld.

## **4.5 Waterparagraaf**

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater

noodzakelijk. In bestaande buurten, waaronder de Koninginnebuurt, is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

### *Watertoets*

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een wateradvies voor het concept voorontwerp Koninginnebuurt eerste partiële herziening gegeven (zie bijlage 1). Dit wateradvies is in de onderstaande tekst verwerkt.

### *Integraal waterbeheer*

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren 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 en streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer openleggen van gedempte grachten.

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e herziening is, zoals eerder aangegeven, overwegend consoliderend van aard. Een duidelijk aanwijsbare toename van verhard oppervlak is er om die reden niet. Wel onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding<sup>5</sup>.

Voor het uitvoeren van werken binnen de bestemming Water is van het college van dijkgraven en hoogheemraden ontheffing nodig van het Keur.

### *Oppervlaktewater*

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft een deel van de Raamsingel en een heel klein stuk van de Leidsevaart. Langs de kade ligt een groenstrook hetgeen het een stedelijk aanzicht geeft. Deze singel is een stadsgracht en verbindt de Leidsevaart met het Spaarne.

---

<sup>5</sup> Bij een toename van het verhard oppervlak geldt de compensatieregeling. De compensatieregeling houdt in dat wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak er 15 % oppervlaktewater van de toename toegevoegd moet worden. Dit percentage kan verlaagd worden door het treffen van watervasthoudende maatregelen. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel waarbij het afgekoppelde water geïnfiltreerd wordt in de bodem.



De Raamsingel behoort tot het boezemstelsel van het hoogheemraadschap Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2-5m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie. Voor de actuele regelgeving en toelichting ten aanzien van de Keur kan contact opgenomen worden met de Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied nauwelijks mogelijkheden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat op de plaatsen waar nieuwbouw is voorzien al bestaande bebouwing en/ of verharding aanwezig is. Er is dus geen sprake van het uitbreiden van verhard oppervlak. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

### *Grondwater*

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

### *Waterketen*

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. In dit verband is de gemeente op dit moment bezig met het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het bestemmingsplangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden.

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

## 4.6 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. 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 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, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt onder meer in dat "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke 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 lijstsoort 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 wel/ 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 bestemmingsplangebied ligt in de kilometerhokken nr. 103-488, nr. 103-487 en 102-487. Het natuurloket geeft van dit kilometerhok alleen gegevens over de vaatplanten, broedvogels en watervogels. 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 verbouwen 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 er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw.

Er zijn anno 2008 [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

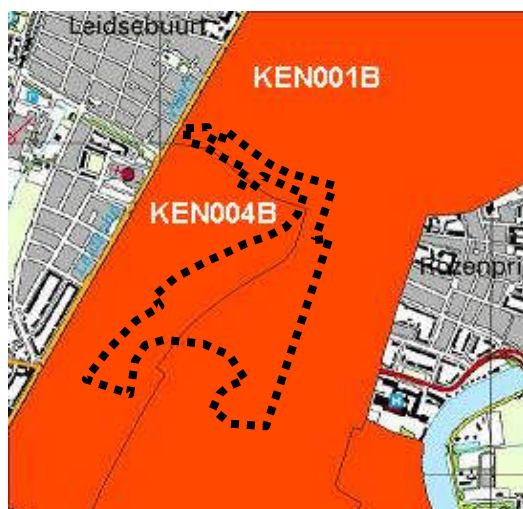
De gegevens van het Natuurloket wijzen uit dat binnen de kilometerhokken nr. 103-488, nr. 103-487 en 102-487 (zie Bijlage 6), waar het bestemmingsplangebied onder valt, er beschermde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd 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 ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

#### **4.7 Cultuurhistorie**

##### *Cultuurhistorische waarden*

Haarlem heeft een rijk verleden. Vele archeologische vondsten tonen dat aan. Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta) geeft aan dat archeologie ook internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Valletta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Daarom heeft de provincie Noord-Holland de aanwezige Cultuur Historische Waarden (CHW) in de provincie geïnventariseerd. In het kader van dit project is een overzicht gemaakt van de archeologische, stedenbouwkundig-historische en geografisch-historische waarden in de gemeente Haarlem. Het bestemmingsplangebied Koninginnebuurt 1e partiële herziening heeft een zeer hoge bouwkundige waarde en een hoge archeologische waarde.

Deze waarden zijn aangegeven op de provinciale CHW-kaart. Deze kaart heeft een informeel karakter. Bedoeling is dat CHW in toenemende mate in ontwerpen worden meegenomen en op deze wijze worden beschermd en behouden.



Bouwkundige waarden kaart  
Bron: CHW Noord-Holland 2004

Bestemmingsplangrens



Archeologische waarden kaart  
Bron: CHW Noord-Holland 2004

Bestemmingsplangrens

De begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied (met CHW-code KEN347A en KEN354A) is vastgesteld door de stadsarcheoloog van de gemeente Haarlem en overgenomen door de provincie Noord-Holland.

Tabel 4.1

	KEN001B/ 004B	KEN347A	KEN354A
<b>Cultuur-historische typering</b>	Stadsgezicht	Historische stads- of dorpskern	Sporen van bewoning
<b>Cultuur-historische hoofdtypering</b>	Historische stedenbouwkundige structuur		
<b>Periode van ontstaan</b>	Omstreeks 13 <sup>e</sup> eeuw	Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd	Laat Neolithicum – Romeinse Tijd
<b>Huidig voorkomen</b>	Oude stadskern/ binnenstad	Bebouwing	Deels bebouwd
<b>Waardering</b>	Zeer hoge waarde	Hoge waarde	Van waarde
<b>Motivering</b>	Rijksbeschermd stadsgezicht.	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 verwachte aanwezigheid, boven of onder de grond,	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 van het Laat Neolithicum

	KEN001B/ 004B	KEN347A	KEN354A
		van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern	tot en met de Romeinse Tijd.

### Monumenten

In dit bestemmingsplangebied bevinden zich 67 rijksmonumenten. Deze staan in tabel 4.2. Op de bestemmingsplankaart zijn deze rijksmonumenten voorzien van de aanduiding “monument” en op de waarderingskaart staan ze aangeduid als de zogenaamde “orde 1”-panden (een overzicht van “orde 2”-panden is terug te vinden in de bijlagen).

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

Tabel 4.2 Rijksmonumenten in bestemmingsplangebied Koninginnebuurt 1<sup>e</sup> partiële herziening.

Adres	Omschrijving	Adres	Omschrijving
1. Raamsingel 2	Rijksmonument	35. Floraplein 2	Rijksmonument
2. Wagenweg 14	Rijksmonument	36. Floraplein 3	Rijksmonument
3. Wagenweg 46	Rijksmonument	37. Floraplein 4	Rijksmonument
4. Wagenweg 58	Rijksmonument	38. Floraplein 5	Rijksmonument
5. Wagenweg 62	Rijksmonument	39. Floraplein 6	Rijksmonument
6. Wagenweg 66	Rijksmonument	40. Floraplein 7	Rijksmonument
7. Wagenweg 61	Rijksmonument	41. Floraplein 8	Rijksmonument
8. Wagenweg 65	Rijksmonument	42. Floraplein 9	Rijksmonument
9. Dreef 10	Rijksmonument	43. Floraplein 10	Rijksmonument
10. Dreef 24	Rijksmonument	44. Floraplein 11	Rijksmonument
11. Dreef 26	Rijksmonument	45. Floraplein 12	Rijksmonument
12. Dreef 28	Rijksmonument	46. Floraplein 13	Rijksmonument
13. Dreef 30	Rijksmonument	47. Floraplein 14	Rijksmonument
14. Dreef 32	Rijksmonument	48. Floraplein 15	Rijksmonument
15. Dreef 34	Rijksmonument	49. Floraplein 16	Rijksmonument
16. Dreef 36	Rijksmonument	50. Floraplein 17	Rijksmonument
17. Fonteinlaan 1	Rijksmonument	51. Floraplein 18	Rijksmonument
18. Florapark 1	Rijksmonument	52. Floraplein 19	Rijksmonument
19. Florapark 2	Rijksmonument	53. Floraplein 20	Rijksmonument
20. Florapark 3	Rijksmonument	54. Floraplein 21	Rijksmonument
21. Florapark 4	Rijksmonument	55. Floraplein 22	Rijksmonument
22. Florapark 5	Rijksmonument	56. Floraplein 23	Rijksmonument
23. Florapark 6	Rijksmonument	57. Floraplein 24	Rijksmonument
24. Florapark 7	Rijksmonument	58. Floraplein 25	Rijksmonument
25. Florapark 8	Rijksmonument	59. Floraplein 25a	Rijksmonument
26. Florapark 9	Rijksmonument	60. Floraplein 25b	Rijksmonument
27. Florapark 10	Rijksmonument	61. Floraplein 25f	Rijksmonument

	Adres	Omschrijving		Adres	Omschrijving
28	Florapark 11	Rijksmonument	62.	Floraplein 26	Rijksmonument
29	Florapark 12	Rijksmonument	63.	Floraplein 27	Rijksmonument
30	Florapark 13	Rijksmonument	64.	Floraplein 28	Rijksmonument
31	Hazepaterslaan 1	Rijksmonument	65.	Koningin Wilhelminalaan 10	Rijksmonument
32	Hazepaterslaan 3	Rijksmonument	66.	Koningin Wilhelminalaan 14	Rijksmonument
33	Hazepaterslaan 5	Rijksmonument	67.	Westerhoutpark 10	Rijksmonument
34	Floraplein 1	Rijksmonument			

#### 4.8 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Later, 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, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een voor die tijd belangrijke stad en kreeg in 1245 stadsrechten.

De Koninginnebuurt is gelegen op de tweede strandwal van Haarlem, ook wel de Haarlemse strandwal genoemd. De bewoningsgeschiedenis van de Haarlemse strandwal verloopt analoog aan die van de oudste strandwal, met dien verstande dat de vroegste bewoning hier in de Bronstijd begint. Ploegsporen, stenen werktuigen en aardewerk getuigen van de leefwijze van de vroege boeren die hier woonden. Op de Haarlemse strandwal, waarop deze sporen te vinden zijn, ligt ook onder de historische stadskern.

#### Beleid ten aanzien van archeologie

##### *Rijksbeleid*

Op 1 september is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De Wamz is het resultaat van de implementatie van het Europese Verdrag van Valetta. Het verdrag beoogt onder andere een geïntegreerd behoud van archeologische erfgoed, een duidelijke financiering van het onderzoek, de verzameling en verspreiding van wetenschappelijk onderzoek en bewustmaking van het publiek. Drie belangrijke uitgangspunten van het verdrag zijn:

- Het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, is verantwoordelijk voor de kosten van archeologisch onderzoek;
- De zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening;

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. Complement op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems

van grote wateren de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

### *Provinciaal beleid*

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008 en de Cultuurhistorische Regioprofielen Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij ook voor archeologie een kaartlaag is samengesteld. Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen rekening te houden.

### *Beleid gemeente Haarlem*

Op grond van de Wamz *moeten* gemeenten verantwoordelijkheid nemen voor het behoud van het eigen bodemarchief. Gezien het rijke bodemarchief van Haarlem is het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk een adequaat archeologiebeleid te voeren.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen worden, met de intentie om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief, in een beleidsnota archeologie, een bijbehorende beleidskaart en diverse verordeningen vastgelegd.

De voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningsplichtig zijn. Deze voorlopige kaart is opgesteld op basis van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), de Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland, de Vereenvoudigde Geologische Kaart van Haarlem en omgeving (1995) en de archeologische kennis die de gemeentelijke archeologen de afgelopen decennia hebben opgedaan.

De kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën “archeologisch waardevol gebied”. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;

- een sloopvergunning
- een ontheffing van het bestemmingsplan.

### Plangebied Koninginnebuurt

Het grootste deel van het plangebied staat op de AMK als een terrein van archeologische waarde. Het meest noordelijke deel, de raamsingels staat op deze kaart als terrein van hoge archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de IKAW heeft het plangebied voor het grootste deel een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog wordt geacht. De overige delen hebben een middelhoge verwachtingswaarde. Er zijn geen vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in dit gebied. Op de CHW van de provincie Noord-Holland staat het plangebied niet vermeld op de CHW als een terrein met archeologische punten, lijnen of vlakken.

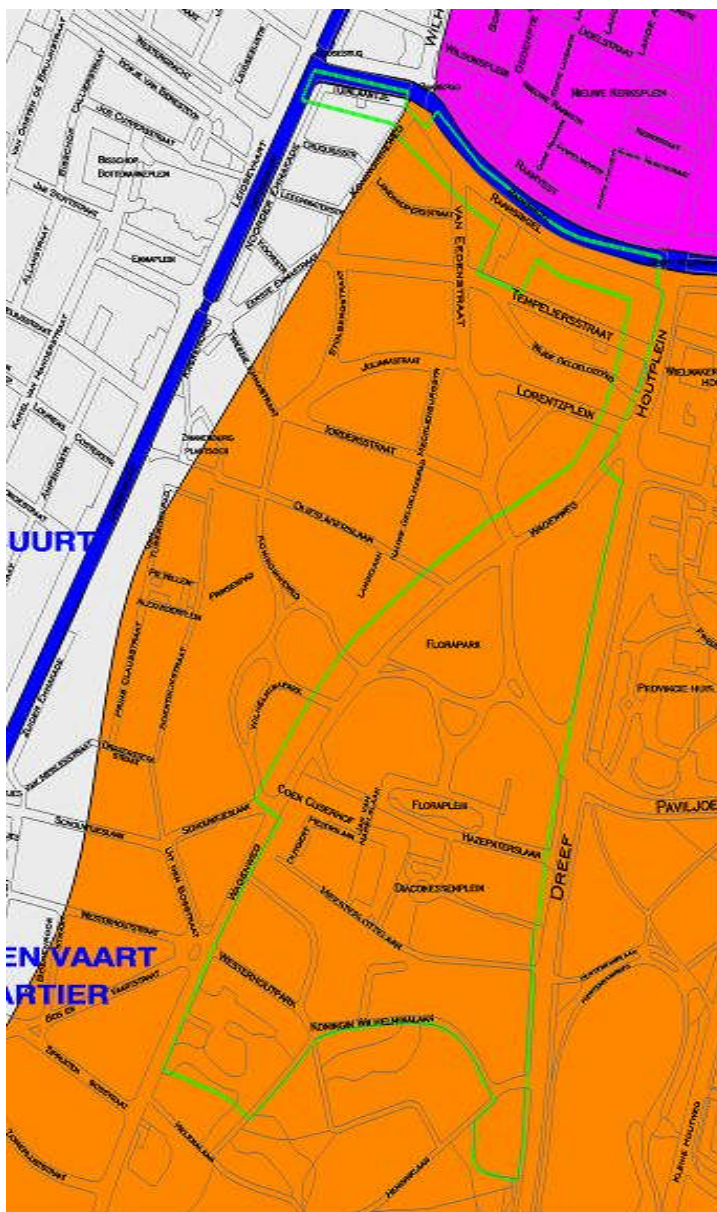
### *Voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)*

Het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH tot categorie 3. Categorie 3 is onder meer van toepassing op terreinen die op de Haarlemse strandwal gelegen zijn. Op deze strandwal zijn sporen van bewoning gevonden uit de Prehistorie. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m<sup>2</sup> en groter en die dieper gaan dan 30 cm –mv archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Een heel klein gedeelte van het plangebied valt onder categorie 5, namelijk de meest noordwestelijke gedeelte waar de Leidsevaart nog onder valt (zie Figuur 4.1). Het gaat hier om gebieden met een lage archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld er een archeologisch rapport dient te worden overlegd (systematiek voorwaarden aan vergunningen).



Figuur 4.1 Plangebied ingetekend op een deel van de voorlopige ABH



#### 4.9 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.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor een groot deel van het bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen. Van oost naar west loopt vanaf de lijn Grote Houtstraat/ Dreef tot ongeveer de lijn Raamsingel nr. 4-6/ Westerhoutpark nr. 9 een hoogtebeperking tussen de 120 en 145 meter. Bedacht dient te worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 120 meter, een hoogtebeperking oplevert van + 116.00 N.A.P.

Daarnaast gelden eveneens voor het gebied met hoogtebeperkingen, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

#### **4.10 Duurzaamheid en energie**

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

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

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

In februari 2006 heeft het College B&W de beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw vastgesteld. In de beleidsnota staat 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" vastgesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw (DSB) op basis van de ervaringen in Haarlem. Deze praktijkrichtlijn is opgesteld op basis van ervaringen met het toepassen van duurzame stedelijke maatregelen in de Haarlemse ruimtelijke projecten. Voor het samenstellen van de checklist 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 door 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 Prestatie 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.

#### **4.11 Externe veiligheid**

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

Er liggen blijkens 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**

De voorgaande hoofdstukken vormen de basis van de in dit hoofdstuk beschreven visie op de toekomst van het plangebied.

### **5.1 Visie op het plangebied**

Er is gekozen voor een consoliderend bestemmingsplan, afgezien van de zeven ontwikkellocaties te benoemen in paragraaf 5.2. Het handhaven, herstellen en versterken van de huidige ruimtelijke- en functionele structuur én ruimtelijke kwaliteit van het gebied staan hierbij voorop. Gecombineerd met de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht moet het bestemmingsplan hiervoor kunnen zorgen.

Het groene karakter van het plangebied wordt zoveel mogelijk beschermd door onderscheid te maken in enerzijds groenbestemmingen en anderzijds de verschillende tuinbestemmingen. Toename van verharding en bebouwing, door bijvoorbeeld het aanleggen van parkeerplaatsen op het eigen terrein, wordt hiermee niet op voorhand toegelaten.

Enerzijds biedt dit bestemmingsplan bescherming voor de kwaliteit van de woonomgeving in die panden en woongedeelten waar de functie nog strikt wonen is. Anderzijds hebben zones en panden in het plangebied die reeds een gemengde karakter bezitten in dit plan een gemengde bestemming gekregen. Consolideren betekent in dit geval het voortzetten van de bestaande gemengde karakter.

Deze bestaande gemengde zones dienen als dusdanig beschermd te worden, aangezien monofunctionaliteit hier onwenselijk wordt geacht. Met het mengen van de verschillende functies wordt beoogd de bestaande economische functies te handhaven en de leefbaarheid van het gebied te bevorderen. Aangezien deze vorm van functiemenging niet overal mogelijk is gemaakt, wordt op deze wijze de bestaande monofunctionele woongedeelten beschermd/geconsolideerd.

De invulling langs de gemengde zones is flexibel, zij het dat deze binnen de kaders van de planvoorschriften dienen te vallen. Op alle verdiepingen blijft de woonfunctie het toegestane gebruik. Op het Houtplein wordt meer vrijheid geboden in verband met de directe relatie met de binnenstad. Ook is er aandacht voor het versterken van de relatie tussen de binnenstad en de Hout door het mogelijk maken van trekkende gebruiksfuncties aan de zuidoostkant van het plangebied. De juridische vertaling van deze visie is verwerkt in de planvoorschriften van dit bestemmingsplan. De toelichting op de planvoorschriften is te lezen in paragraaf 5.3.

### **5.2 Ontwikkeling**

Hieronder een toelichting op de zeven niet-consoliderende ontwikkelingen die in de Koninginnebuurt spelen en in dit plan zijn meegenomen.

#### 1. Uitbreiding Bos- en Vaartschool

De gemeente werkt mee aan de samenvoeging van twee schoollocaties naar een unielocatie aan de Wagenweg/Floraplein (zie paragraaf 2.3.5 en paragraaf 3.6). Momenteel wordt een bouwplan ontwikkeld ten behoeve van de uitbreiding op deze locatie. De bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd en een nieuw schoolgebouw zal worden toegevoegd. De monumentale bomen zullen hierbij gespaard blijven.

Hoewel de plannen nog onvoldoende concreet zijn, worden de maximale grenzen voor de nieuwe bebouwing op de plankaart aangegeven. De kaders bieden nog enige ruimte voor flexibiliteit qua bouwvlak, maar het nieuwe schoolgebouw mag het bebouwingspercentage binnen dit bouwvlak niet overschrijden.

## 2. Tempeliersstraat 35/Raamsingel

Het gebied op de Tempelierstraat/Raamsingel (2.696 m<sup>2</sup>) is eerder als nader uit te werken gebied opgenomen in het bestemmingsplan. Inmiddels zijn de plannen op deze locatie concreter en kunnen de functionele en stedenbouwkundige kaders gedetailleerder opgenomen worden op de plankaart.

Het huidige gebouw, waarin onder andere de supermarkt zat, zal gesloopt worden en worden vervangen door een nieuw gebouw. Hierbij zal de historische rooilijn tussen de Raamsingel 14 tot 16 hersteld worden, en de huidige parkeerterrein zal komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zal er onder het nieuw te bouwen gebouw een ondergrondse parkeervoorziening ontwikkeld worden met toegang vanaf de Raamsingel.

De Raamsingel kenmerkt zich door wisselende gevelbeelden en bouwhoogten en een relatief forse maat van de openbare ruimte. De goothoogten variëren tussen de 7 en 12 meter. Het westelijke gedeelte van de Tempeliersstraat kent aan de noordzijde goothoogten tussen de 10 en 16 meter en aan de zuidzijde tussen de 6 en 8 meter. Het oostelijk deel van de Tempeliersstraat kent zowel aan de noord- als aan de zuidzijde goothoogten tussen de 8 en 10 meter.

De zijdelingse goothoogten op de bouwlocaties vinden hun aansluiting in goothoogten in de belendende percelen aan de Raamsingel en de Tempeliersstraat. De bouwdiepte van de hoofdbebouwing is ruimtelijk aanvaardbaar omdat het bouwblok Raamsingel/Houtplein/Tempelierstraat/Eedenstraat aan de westzijde breder is dan het oostelijk gelegen gedeelte van het bouwblok. Met een goede parcelering zijn de bebouwingsmogelijkheden van het bouwlocatie ruimtelijk aanvaardbaar.

Het pand zal op de begane grond geschikt zijn voor lichte bedrijvigheid en/of winkelvoorzieningen. Op de overige verdiepingen zullen 43 appartementen komen. Een belangrijke functie die in het gebouw ingericht zal worden is de sportschool Kenamju ( $\pm 1.000$  m<sup>2</sup>). In deze sportschool zal onder andere judo op topniveau beoefend worden en zal hiermee een sportbelang vervullen dat verder gaat dan de grenzen van Haarlem.

Figuur 5.1 Tempeliersstraat ter hoogte van de Aldi en parkeerterrein van de gemeente (januari 2009)



### 3. Olieslagerslaan 32-44

Op deze locatie zaten een aantal garage-/autostallingsbedrijven, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt zal worden. In juli 2004 was een bouwvergunning voor een aantal appartementen verleend, maar de wijkraad en omwonenden waren gekant tegen de omvang (hoogte/diepte/aantal appartementen) van dit bouwplan. Naar aanleiding hiervan was de aanvraag destijds ingetrokken.

Sindsdien is nog eens bekeken wat de gewenste stedenbouwkundige invulling is, en is een nieuw bouwplan ingediend. Het ontwerp maakt de bouw van 8 herenhuizen bestaande uit 2 bouwlagen met kap. De goothoogte van de belendende panden is 7 meter en de goothoogte van de nieuwe herenhuizen zal 8 meter worden met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost (voortuin of inpandig).

### 4. Nieuwbouw Vitae Vesper aan de Westerhoutpark 46

Pre Wonen, de eigenaar van Vitae Vesper, heeft het plan neergelegd om het huidige gebouw aan de Wagenweg en Westerhoutpark medio 2011 te slopen ten behoeve van het ontwikkelen van een nieuw appartementencomplex. De plannen zijn echter nog onvoldoende concreet.

De gemeente heeft stedenbouwkundige kaders geformuleerd, waarbinnen het plan moet gaan voldoen. De gemeentelijke visie met betrekking tot de bouwmassa is dat bij het slopen van het huidige gebouw dezelfde bouwmassa terug mag komen. De uitmonding van de Meester Lottelaan op de Wagenweg is nu overbouwd, maar zou in de toekomst bij voorkeur weer een gewone straat moeten worden.

#### 5. Kleinschalige hotelontwikkeling Wagenweg 40

Aan de Wagenweg ligt ten noorden van het perceel Wagenweg 40 een stuk onbebouwde grond waarop vanuit de historie een woonbestemming lag en waar een oorspronkelijk bouwplan nooit is uitgevoerd. De eigenaar van dit perceel, tevens eigenaar van het perceel Wagenweg 40, heeft de wens dit oorspronkelijke bouwplan gedeeltelijk uit te voeren en in beide percelen een kleinschalig hotel te beginnen. De goothoogte van het pand is 12 meter en de bouwhoogte is 15 meter. Het parkeren dient hierbij op eigen terrein opgelost te worden.

#### 6. Hotel Fonteinlaan 5/Wilhelminalaan

Er is een plan ingediend bij de gemeente om op deze locatie een hotel te ontwikkelen. De gemeentelijke standpunt hierbij is, dat een hotel op deze locatie geschikt wordt geacht, waarbij de onderbouwing reeds in paragraaf 2.3.4, en paragraaf 3.1 is toegelicht.

Aangezien de plannen nog onvoldoende concreet zijn, is er voor gekozen om de stedenbouwkundige kaders van de bestaande situatie op te nemen op de plankaart. Het eventueel vervangen van het huidige gebouw zal met andere woorden maximaal mogen resulteren in een nieuw gebouw dat binnen het bestaande bebouwingsvlak en de bestaande bouwhoogten valt. Voor het hotel is een ondergrondse parkeergarage mogelijk op het eigen perceel en maximaal geschikt voor de eigen parkeerbehoefte.

De gemeente zal medewerking verlenen aan het initiatief, mits het bouwplan past binnen de gestelde kaders. Gekeken zal worden naar de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing ervan in de omgeving. Onder andere de verkeerskundige uitwerking die de ontwikkeling met zich mee zal brengen, worden bij de toetsing meegenomen.

#### 7. Dreefzicht

De monumentale Dreefzicht is een beeldbepalend gebouw tussen de Hout en Hertenkamp in. De visie is deze groene hoogwaardige ontmoetingsplek beter te benutten en de toegang tot Kleine en Grote Hout te verduidelijken. Ook de relatie tussen de binnenstad en de Hout moet verder versterkt worden, waarbij de doorgangsweg de Dreef als verbindende element functioneert tussen de binnenstad en de Hout. De zichtlijn vanuit de Dreef naar Dreefzicht vraagt daarom om aandacht.

Een horeca-invulling past bij deze visie het pand te gebruiken als hoogwaardige ontmoetingsplek voor zowel Haarlemmers als bezoekers van Haarlem.



De huidige eigenaar gaat deze horecafunctie voortzetten en heeft plannen om uit te breiden. De bestaande aanbouw is echter een doorn in het oog naast de monumentale kwaliteiten van Dreefzicht. In het bouwvlak zijn hoogtescheidingslijnen en een bebouwingspercentage aangebracht, waardoor het beperkt toegestaan is om uit te breiden, namelijk maximaal de oppervlakte van de aangebouwde keuken met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Binnen de gestelde kaders wordt gestimuleerd de aanbouw te vervangen en de stedenbouwkundige kwaliteiten en zichtbaarheid van het rijksmonument aan de Dreef te beschermen, herstellen en te versterken.

Het parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein, maximaal geschikt voor de eigen parkeerbehoefte. Hierbij is een ondergrondse parkeergarage op het eigen perceel mogelijk gemaakt. De gemeente zal medewerking verlenen aan het initiatief, mits het bouwplan past binnen de nieuw gestelde kaders.

Figuur 5.2 Achterkant Dreefzicht (2007)



### 5.3 Juridische planopzet

In deze paragraaf wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan nader toegelicht. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem, en op alle afzonderlijke bestemmingen. De in de voorschriften opgenomen regelingen en/of beperkingen dienen beleidsmatig te worden onderbouwd.

In de handhavingsparagraaf, die gebaseerd is op het gemeentelijk handhavingsbeleid, wordt aangetoond dat het bestemmingsplan handhaafbaar is.



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

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

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen, vrijstellingen of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.
3. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

De plankaart, de waarderingskaart beschermd stadsgezicht en de voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De voorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de algemene bepalingen met de definities en de wijze van meten. In het tweede hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in het derde hoofdstuk. Ten slotte worden in het vierde hoofdstuk de bijzondere bepalingen geregeld, waar onder de overgangs- en slotbepalingen.

#### *Wijziging in systematiek ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening*

Ten opzichte van het voorontwerp zijn er een aantal bestemmingsbepalingen toegevoegd en gewijzigd, zowel qua naamgeving als qua voorschriften. Het garanderen van de drie punten uit het principeloze is destijds niet genoeg tot zijn recht gekomen in het voorontwerp, waardoor een gewijzigde systematiek noodzakelijk is gebleken.

Daarnaast bevatten de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast en zeer verschillende bestemmingsplannen zijn ontstaan.

In juli 2008 is de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht gegaan. Hier hoort de zogenaamde Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) bij.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Aangezien het voorontwerp nog vóór 1 juli 2008 de procedure in is gegaan, hoeft dit plan zich nog niet aan het SVBP te houden. Toch is ervoor gekozen om een aantal bestemmingen qua naamgeving aan te sluiten op deze systematiek. Zover de bestemmingsbepalingen afwijken ten opzichte van het voorontwerp, wordt dit in het kort aangegeven in de volgende subparagrafen.

### **5.3.1 Algemene bepalingen**

#### Begripsbepalingen (Artikel 1)

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een aantal begrippen waarbij gevoelsmatig wel een beeld aanwezig is wat bedoeld wordt. Omdat het bestemmingsplan vooral een juridisch instrument is, is het wel van belang om begrippen exact af te bakenen. Wanneer een begrip in het algemeen spraakgebruik onvoldoende duidelijkheid biedt of meer afbakening behoeft, wordt het begrip in dit artikel nader omschreven. Op deze wijze wordt voorkomen dat er over de interpretatie van deze begrippen en de hieraan gekoppelde regelgeving misverstanden zullen ontstaan.

#### Wijze van meten (Artikel 2, lid 1)

Dit artikel geeft aan hoe hoogten en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 2, lid 2 en 3)

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

#### Bebouwingsvoorschriften (Artikel 3)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die gelden voor alle (toekomstige) bebouwing die binnen het plangebied vallen (artikel 7 tot en met artikel 21). Daarnaast zijn in dit artikel de flexibiliteitsregelingen en voorwaarden voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek opgenomen.

#### Gebruiksbeperkingen (Artikel 4)

In dit artikel zijn de gebruiksregels vastgelegd ten aanzien van het gebruik van de gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen.

#### Milieuzonering (Artikel 5)

Voor de artikelen 7 tot en met 21 dienen met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, de zoneringslijst (zie bijlage voorschriften) toegepast te worden. De regels die in dit artikel worden verwoord moeten hierbij in acht genomen worden.

### **5.3.2 Bestemmingsbepalingen**

#### Beschermd stadsgezicht Haarlem (Artikel 6)

In dit artikel wordt het te beschermen stadsgezicht toegelicht en de wijze waarop dit stadsgezicht beschermd moet worden uiteengezet.

Voor alle bebouwing in de Koninginnebuurt geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988. Dit houdt in dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van het college van Burgemeester en Wethouders is verboden om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent zijn (aan)gebouwd.

De panden (hoofdbebouwing) in de Koninginnebuurt zijn in drie orden onderverdeeld. Deze verdeling is terug te vinden op de “waarderingkaart beschermd stadsgezicht” (zie paragraaf 5.4.2) en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze kaart vormt samen met de regels (lid 3) het toetsingskader voor verzoeken om bouwvergunning, de toepassing van nadere eisen of vrijstelling, dan wel uitwerkings- en wijzigingsplannen. Ook de wijze van uitvoering en afstemming is in dit artikel vastgelegd (lid 4).

#### Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV; Artikel 7)

In het plangebied is maar één locatie aangewezen tot bestemming Bedrijf. Dat is in dit geval de voorziening van openbaar nut aan het Jan van Napelslaan 1. In het voorontwerp vallen nutsvoorzieningen nog onder de bestemming maatschappelijk. Conform de SVBP valt deze nutsvoorziening nu onder de hoofdbestemming bedrijf.

#### Centrum 3 (C3; Artikel 8)

Deze bestemmingsbepaling werd in het voorontwerp nog C genoemd, dat is nu veranderd naar C3. C3 is uitsluitend aan het Houtplein bestemd. Het Houtplein ligt tegen de binnenstad aan en bezit hierdoor een belangrijke entreefunctie. De gebruiksmogelijkheden van deze bestemming zijn om deze reden zeer ruim genomen; op zowel de begane grond als de overige verdiepingen zijn bijvoorbeeld commerciële functies toegestaan, maar ook wonen blijft mogelijk op alle verdiepingen. Uitgangspunt is zo ruim mogelijk vrijheid te bieden voor meervoudig ruimtegebruik en hiermee het levendige en multifunctionele karakter van het Houtplein te behouden en te versterken.

### Gemengd 1, 2, 4, 5 (GD1, GD2, GD4, GD5; Artikel 9 t/m 12)

De in het voorontwerp G, Ga en Gb bestemde gronden zijn in dit bestemmingsplan, zover dit nog overeenkomt met het gebruik op deze gronden, omgezet in respectievelijk GD1, GD2 en GD4 (naamgeving conform de SVBP). Indien de huidige activiteiten niet meer overeenkomen met de destijds toegeschreven bestemming, zijn de gronden opgeschaald qua gebruik. Toegevoegd is de bestemming GD5 dat voornamelijk aan het Florapark voorkomt.

De bestemming Gemengd heeft tot doel de beperkte ruimte in het plangebied optimaal te gebruiken waar mogelijk. Deze bestemming bevordert dubbel ruimtegebruik, maar staat ook een monofunctioneel gebruik toe in de vorm van wonen. Uitgangspunt is echter functiemenging te stimuleren ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt.

De bestemming Gemengd is zoveel mogelijk geconcentreerd aan de Wagenweg, de Dreef, Meester Lottelaan en Raamsingel. Hierdoor blijft de bestaande monofunctionele karakter van de woonbuurten in het plangebied beschermd. Bestaande panden waarvan het gebruik aan de begane grond (en overige verdiepingen wonen) reeds niet-woonfuncties betreft, zijn positief bestemd als Gemengd (met uitzondering van de panden aan Houtplein, zie voorgaande artikel 8).

Er zijn vier typen te onderscheiden, namelijk Gemengd 1 (GD1), Gemengd 2 (GD2), Gemengd 4 (GD4) en Gemengd5 (GD5). Hieronder worden ze nader toegelicht:

- Voor alle GD bestemde panden geldt dat de verdiepingen boven de begane grond uitsluitend bedoeld zijn voor woondoeleinden. Uitzondering vormen de bestemming GD4 en GD5 waar naast wonen ook andere functies zijn toegestaan op de overige verdiepingen (zie tabel 5.1).
- Binnen de vestigingen bestemd als GD1 wordt voor de begane grond ruimte geboden voor de functies dienstverlening, praktijkruimte, kantoor en/of wonen. Uitgangspunt is de bestaande gebruiksmogelijkheden te handhaven en niet verder uit te breiden. Hierdoor blijft de publieksaantrekkende werking beperkt.
- Voor zover de panden als Gemengd 1 (GD1) bestemd zijn, wordt onder praktijkruimte ook verstaan gebruik als atelierruimte.
- Onder GD2, GD4 en GD5, in tegenstelling tot GD1, zijn aan de begane grond ook maatschappelijke functies toegestaan. Alleen onder GD2 is detailhandel toegestaan en onder GD4 zijn bedrijven aan de begane grond toegestaan (binnen de kaders van artikel 5).
- Bij panden waar geen bedrijvenfunctie mogelijk wordt geacht, maar een verticale gemengde invulling (zie tabel 5.1 en planregels) wel is voor te stellen, is gekozen voor de GD5 bestemming in plaats van GD4. Het gaat hier om panden die zowel geschikt zijn voor wonen als voor kantoor, waar onder de villa's die verspreid in het plangebied voorkomen.
- De GD2 bestemde panden zijn met name aan de Wagenweg te vinden, aangezien de Wagenweg reeds een multifunctionele karakter heeft met een sterk ontwikkelde detailhandelsfunctie. Uitgangspunt is deze commerciële karakter van de Wagenweg te handhaven.
- GD1- GD4- en GD5 bestemmingen zijn toegepast daar waar een andere functie dan wonen aan de begane grond wenselijk is (of reeds bestaat), maar waar

detailhandel is uitgesloten. Bij GD4 en GD5 is het op de overige verdiepingen ook toegestaan om op de overige verdiepingen een andere functie dan wonen te huisvesten (zie tabel 5.1 en planregels).

- Horeca is op de begane grond van een aantal GD2 en GD4 bestemde panden toegestaan voor zover deze op de plankaart zijn aangeduid met een (h). Op de Wagenweg 40 en Fonteinlaan 5 a t/m e is ook een hotelinvulling toegestaan met aanduiding (ho).
- Gebouwen en andere bouwwerken mogen op deze gronden opgericht worden met inachtneming van de regels uit artikel 3 en 6 uit dit plan.
- Per pand zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk, (beperkte) uitbreidingen toegestaan zoals aangegeven in de artikelen 3 en 18.
- bestaande bedrijven met een categorie niet hoger dan 2 worden binnen de verzamelbestemming GD2, GD4 of GD5 in het plan opgenomen (zie vorige paragraaf);
- per bedrijf zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan; voor bestaande bedrijven die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat, worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

Tabel: 5.1 Gebruiksmogelijkheden GD1, 2 of 4 bestemde panden

	<b>GD1</b>	<b>GD2</b>	<b>GD4</b>	<b>GD5</b>
<i>Verdieping</i>	<i>Gebruiksmogelijkheden</i>	<i>Gebruiksmogelijkheden</i>	<i>Gebruiksmogelijkheden</i>	<i>Gebruiksmogelijkheden</i>
<i>Begane grond</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li> <li>• Praktijkruimte</li> <li>• Dienstverlening</li> <li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li> <li>• Tuinen en erven</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Detailhandel</li> <li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li> <li>• Praktijkruimte</li> <li>• Dienstverlening</li> <li>• Maatschappelijke voorzieningen</li> <li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li> <li>• Tuinen en erven</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li> <li>• Praktijkruimte</li> <li>• Dienstverlening</li> <li>• Maatschappelijke voorzieningen</li> <li>• Bedrijven</li> <li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li> <li>• Tuinen en erven</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li> <li>• Praktijkruimte</li> <li>• Dienstverlening</li> <li>• Maatschappelijke voorzieningen</li> <li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>
<i>Overige verdiepingen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li> <li>• Praktijkruimte</li> <li>• Dienstverlening</li> <li>• Maatschappelijke voorzieningen</li> <li>• Bedrijven</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li> <li>• Praktijkruimte</li> <li>• Dienstverlening</li> <li>• Maatschappelijke voorzieningen</li> <li>• Bijbehorende voorzieningen</li> </ul>

### Groen en Groen1 (G en G1; Artikel 13 en 14)

In het voorontwerp werd slechts één typering voor groen bestemde gronden aangewezen, dat is nu uitgesplitst in Groen en Groen1.

De op de voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen en paden en bijbehorende voorzieningen, waaronder waterpartijen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen Groen (G) en Groen1 (G1).

#### *Groen*

- Alle overige groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen en paden en bijbehorende voorzieningen zijn de gronden met de bestemming G.
- De grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groenvoorzieningen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de verkeersbestemming;

#### *Groen1*

De gronden met de bestemming G1 zijn bedoeld voor de groenfuncties die cultuurhistorisch zeer waardevol zijn, waar onder het groen in de directe omgeving van het park Haarlemmerhout.

### Horeca (H; Artikel 15)

Deze horeca bestemming is uitsluitend bestemd voor Dreefzicht, waarbij maximaal 20% van het bvo in gebruik mag zijn voor andere doeleinden dan horeca, namelijk kantoor en/of maatschappelijk. Met de maximumbeperking moet de ondergeschiktheid van de nevenfunctie (kantoor, maatschappelijk) gewaarborgd blijven. Dreefzicht heeft als Rijksmonument een bijzondere status. In de regels zijn onder meer bepalingen opgenomen ter bescherming van het monumentale gebouw. Bepaald is onder meer dat bij bouwvoornemens de regels van artikel 6 ‘Beschermd Stadsgezicht Haarlem’ in acht moeten worden genomen.

### Kantoor (K; Artikel 16)

De bestaande kantoorpanden in het plangebied zijn positief bestemd als “Kantoor”, waarbij het gebruik uitsluitend bestemd is voor kantoor- en praktijkruimten.

### Maatschappelijk (M; Artikel 17)

Bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd als Maatschappelijk;

- Functieverandering naar andere maatschappelijke functies is toegestaan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is in de voorschriften gelimiteerd.

### Tuin1, Tuin2 en Tuin4 (T1, T2 en T4; Artikel 18 t/m 20)

De Tuin-bestemming is in tegenstelling tot het voorontwerp opgesplitst in Tuin1 en Tuin2 en Tuin4.

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij artikel 18 tot en met 20, worden bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Er zijn drie typen T-bestemmingen te onderscheiden (T1, T2 en T4).

- De hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen bij T1 niet hoger zijn dan 2 meter en bij T2 niet hoger dan 3 meter. De voorgevelrooilijnen mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Bij T1 mogen de erfafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter, terwijl dit bij T2 niet hoger mag zijn dan 2 meter.
- Parkeren is op de T1 bestemde gronden niet toegestaan. Bij T1 bestemde gronden is derhalve verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen niet toegestaan.
- Bij T2 bestemde gronden is verharding ten behoeve van het parkeren ten dienste van de hoofdbebouwing tot een maximum van 50% van het totale oppervlak toegestaan en niet meer dan 40m<sup>2</sup>, en bij T4 is verharding ten behoeve van het parkeren ten dienste van de hoofdbebouwing tot een maximum van 35% toegestaan.
- Voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (zie artikel 17 .3 en artikel 18.3) op de T1, T2 en T4 bestemde gronden die binnen het beschermde stadsgezicht vallen, is een aanlegvergunning verplicht.
- Op de als T2 bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Tevens zijn onder voorwaarden op aanbouwen dakterrassen toegestaan.

### Verkeer (V; Artikel 21)

- De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeersdoeleinden; binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden;
- Voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of – terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen of als verkeersdoeleinden;
- Zowel binnen verkeersdoeleinden als groenvoorzieningen is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden respectievelijk groenvoorzieningen toegestaan, waar onder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter.

### Water (WA; Artikel 22)

De in het plangebied voorkomende water, waterwegen, waterpartijen, oeverstroken en

bijbehorende voorzieningen (met uitzondering van ligplaatsen voor woon- en horecaschepen) zijn ondergebracht in de bestemming Water. De voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer te water, de waterberging en de waterhuishouding. Het gaat in dit plangebied met name om de Raamsingel en een klein stuk van de Leidsevaart.

#### Wonen (W; Artikel 23)

De op de plankaart voor wonen (W) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen (lid 1).

- Alle bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Woondoeleinden;
- Uitbreidingen van de bestaande woningen zijn met inachtneming van de artikelen 3 en 6 en voor zover ruimtelijk mogelijk, (beperkt) toegestaan (door middel van het 'rechttrekken' van achtergevelrooilijnen) (lid 2).
- Onder voorwaarden (zie artikel 4, lid 2) zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Hierbij mag maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> voor deze activiteiten in gebruik zijn.

#### Dubbelbestemming Waarde Archeologie (Artikel 24)

Het plangebied heeft te maken met twee categorieën met bijbehorende regimes:

##### *Waarde Archeologie 3*

Gronden die vallen onder deze bestemming hebben een gemiddelde archeologische verwachting. Dit betekent dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld er een archeologisch rapport dient te worden overlegd (systematiek voorwaarden aan vergunningen).

##### *Waarde Archeologie 5*

Het gaat hier om gebieden met een lage archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld er een archeologisch rapport dient te worden overlegd (systematiek voorwaarden aan vergunningen).

#### Dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook (L-L; Artikel 25)

De voor Leiding-Leidingstrook bestemde gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse drinkwatertransportleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.



### 5.3.3 Bijzondere bepalingen

#### Bijzondere ontheffingen (Artikel 26)

Zoals aangegeven wordt in sommige gevallen aan gebruikers van gronden en opstallen vrijheid gegeven voor functiewijzigingen of bouwkundige aanpassingen. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd. Indien bouwkundige aanpassingen niet ondenkbaar zijn, maar belangen van andere burgers mogelijk in het geding zijn, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden.

Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar zijn deze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van vrijstellingen. Op die manier kan per geval bekeken worden of de beoogde aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dergelijke gevallen is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zou kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde vrijstellingsregels.

In het artikel “Bijzondere vrijstellingen” is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

#### Procedureregels (Artikel 27)

Dit artikel verwijst naar de procedure van wijziging en die van de verlening van een aanlegvergunning. Deze zijn voorgeschreven in de WRO, waarnaar voor deze procedures dan ook wordt verwezen. Voor nadere eisenregelingen en vrijstellingsregels zijn de algemene regels van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

#### Overgangsbepalingen (Artikel 28)

In het artikel “Overgangsbepalingen” wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid van dit artikel regelt het gebruik. Hierin wordt gesteld dat het gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Het gebruik mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

Het tweede lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze

bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 3 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

#### Slotbepaling (Artikel 29)

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald, namelijk als de voorschriften van het bestemmingsplan “Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening”.

## **5.4 Hoofdopzet plankaart en waarderingskaart**

### **5.4.1 Plankaart**

#### *Bebouwingsgrenzen*

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebouwingsgrenzen overgenomen en deze bepalen het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag in principe voor 100% worden bebouwd, tenzij in de regels anders staat aangegeven. Voor woningen wordt uitgegaan van de algemene 'basiswoning' waarbij de grootte van het bouwblok bepalend is. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Binnen het perceel van Dreefzicht is een bebouwingspercentage opgenomen. Deze bebouwingspercentage is waar wenselijk ten opzichte van de bestaande bebouwing verruimd, zodat ook daar enige ruimte voor uitbreiding van de bebouwing wordt geboden.

#### *Bouwhoogte*

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de plankaart aangegeven (via vrijstelling mag de bestaande goothoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd). Boven de goothoogte is een kap toegestaan tot een maximale hoogte van 3,5 meter. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

- via een vrijstelling is een kap tot maximaal 5 meter toegestaan;
- via een vrijstelling is een platte afdekking in plaats van een kap mogelijk. In dat geval is de op de plankaart aangegeven goothoogte tevens de maximale hoogte van het gebouw.

Voor bestaande bebouwing die om stedenbouwkundige redenen niet mag worden verhoogd, is geregeld dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. Deze beperking heeft betrekking op bestaande, relatief hoge gebouwen [orde 1] en [orde2 panden].

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrenge van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke Welstandscommissie een welstandstoets uitvoeren.

De bouw van dakterrassen is alleen toegestaan op aanbouwen. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners van 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.

#### 5.4.2 Waarderingskaart beschermd stadsgezicht

Op de Waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn alle panden in het plangebied “Koninginnebuurt” gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Dit gebeurt door middel van een indeling in drie verschillende orden, nieuwbouw en het aangeven van ensembles en seriebouw. De verschillende orden, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte is vastgelegd op de plankaart.

Daarnaast heeft de waarderingskaart tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van de Koninginnebuurt. De waarderingskaart geeft immers inzicht over verschillende aspecten van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

Orde 1 zijn gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening.

Orde 2 betreft gebouwen (ook bruggen) van voor 1950 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/ of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. Behoud van de specifieke waarden van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 7 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

Orde 3 omvat bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun wisselende architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/ of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand is voor orde 3 panden het uitgangspunt.

Bij de nieuwbouw aanduiding gaat het om gebouwen van na 1950. Deze zijn niet gewaardeerd.

Ensembles en seriebouw worden aangegeven op de kaart. Dit betreft panden die in één bouwstroom zijn neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, wordt dat een ensemble genoemd. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd is seriebouw. Voor ensembles en seriebouw geldt als uitgangspunt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Daarom dient een eventuele bouwkundige ingreep aan de kap/gevel van een onderdeel van een ensemble of seriebouw zodanig te gebeuren dat het betreffende ensemble of seriebouw niet in onevenredige mate wordt verstoord.

Herstel stedenbouwkundige structuur is tevens opgenomen op de waarderingskaart. Dit zijn plekken in de historische gevelwand of in de historisch stedenbouwkundige plattegrond die tijdens het opstellen van het bestemmingsplan onbebouwd zijn.

Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld. Daarom zijn voor deze locaties de mogelijkheden voor bebouwing vastgelegd op de plankaart en de planvoorschriften.

### *Stedenbouwkundige waardering*

De onderlegger voor de waardering per pand (object) wordt gevormd door de stedenbouwkundige waardering per straat. Deze waardering is ingedeeld in verschillende zones. De zones worden hieronder beschreven en zijn aangegeven op de waarderingskaart. In geval van stedenbouwkundige advisering, welstandsadvies, projectbesluiten, binnenplanse of buitenplanse ontheffingen kan de ligging binnen een bepaalde zone betrokken worden bij de afweging.

#### Zone A:

Zone van bovenlokaal belang, met zeer waardevolle of unieke planmatige historisch stedenbouwkundige plattegrond, hoge continuïteit van het historisch gevelbeeld, ingevuld met bovengemiddelde historische architectuur en/of architectonische verbijzondering met meerwaarde. De straat heeft veelal een zeer evenwichtig profiel met een goede schaalverhouding. De Dreef/Fonteinlaan, Wagenweg, Florapark, Koningin Wilhelminalaan en Raamsingel vallen onder Zone A.

#### Zone B:

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

#### Zone C:

Dit is de basiszone. Er is een goeddeels historisch stratenpatroon, een overwegend homogeen historisch gevelbeeld met hooguit enkele verstoringen. Er is een redelijk evenwichtig profiel van de straat en de opstanden aanwezig. Geen meerwaarde in ontwerp en bebouwing. In het plangebied valt Meester Lottelaan onder deze zone.

## 6 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

### 6.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmaliijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie hebben de wijkraden Koninginnebuurt en Welgelegen en Ondernemersvereniging City Haarlem de mogelijkheid gekregen een bijdrage te leveren aan dit bestemmingsplan. Daarnaast werd na elk overleg de mogelijkheid geboden schriftelijk op- en/ of aanmerkingen te maken op het concept voorontwerp bestemmingsplan.

#### *Wijkraad Welgelegen*

Op 21 december 2004 heeft een participatiegesprek plaatsgevonden met wijkraad Welgelegen. De kritiek van de wijkraad richt zich op de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Raamsingel/Tempelierstraat (diepte en hoogte) in het voorontwerp Koninginnebuurt 1e herziening. De bebouwingsmogelijkheden sluiten zowel bij de Raamsingel als aan de Tempelierstraat qua maat en schaal niet aan bij de omgeving. Aan de Raamsingel kant is de diepte de grootste zorg en door de diepte wordt ook de hoogte een probleem. De bouwhoogte van de omliggende panden aan de Raamsingel is circa 10 meter. Aan de Tempelierstraat bedraagt de bouwdiepte van het te bebouwen perceel 18 meter, terwijl de bouwdiepte van de omliggend panden circa 11 meter bedraagt. De wijkraad is verder van mening dat de bebouwingsmogelijkheden geen recht doen aan de GS-uitspraak uit 2001 en is daarover zeer teleurgesteld:

De wijkraad hecht bovendien waarde aan een fietsenstalling in een nieuw bouwplan in verband met de bezoekers van de dansschool. Op dit moment wordt regelmatig overlast ervaren van de vele fietsen (soms meer dan 100) die buiten staan.

De wijkraad wijst er op dat in de uitspraak van de Gedeputeerde Staten van 2001 is aangegeven dat bij een herziening van het bestemmingsplan er een oplossing moet komen voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen behorende bij het pand Van Eedenstraat 7 (zit niet in het partiële plan).

Tevens verzoekt de wijkraad een aantal veranderingen aan te brengen op het concept voorontwerp plankaart/voorschriften, die inmiddels zijn doorgevoerd op de nu voorliggende voorontwerpplankaart/voorschriften:

- de bestemming Erf wordt veranderd in Tuin bij de bouwlocatie tussen de Raamsingel en Tempelierstraat;
- de goothoogte van de atelierruimte van 3 meter wordt veranderd in een bouwhoogte van 3 meter;
- de parkeerkelder onder de bouwlocatie wordt met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

#### *Wijkraad Koninginnebuurt*

Deze wijkraad heeft aangegeven niet binnen de participatietermijn te kunnen reageren en verzoekt om verlenging van de participatietermijn. Dit verzoek is niet gehonoreerd

omdat:

- er in verband met de Leidse jurisprudentie bouwplannen zijn die wachten op het in procedure brengen van dit voorontwerp;
- het bestemmingsplan inhoudelijk grotendeels conserverend van aard is;
- er tijdens de inspraak en de verdere bestemmingsplanprocedure ruim de gelegenheid is om op dit bestemmingsplan te reageren;
- de participatieperiode van tevoren aangekondigd is.

Na de participatiefase is tussen de periode van de terinzagelegging van het ontwerp en de vaststelling van het plan regelmatig constructief overleg geweest over met name de vele onjuiste bestaande goothoogten.

*Ondernemersvereniging City Haarlem*

Heeft niet gereageerd.

## 6.2 Resultaten watertoets

Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening heeft de Hoogheemraadschap Rijnland een voorlopig wateradvies gegeven op 26 november 2004. De volgende opmerkingen zijn in dit voorontwerp verwerkt, waarbij de reactie van de gemeente cursief is.

Type rioleringstelsel voor het afvoeren van het afval- en regenwater is niet in de toelichting aangegeven. *Dit is inmiddels aangevuld; het rioleringstelsel in het plangebied is gemengd.*

- Rijnland stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken (daken en wegen) en vraagt hierbij de “Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken” van de Werkgroep Riolering West-Nederland van Rijnland als richtlijn te hanteren. *Het afkoppelen van regenwater kan niet in een bestemmingsplan vast worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening.*
- Voor de duidelijkheid naar de burgers toe adviseren wij om in de plantoelichting aan te geven dat voor bebouwing binnen 2-5 meter van een watergang op grond van de Keur een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig is. *De waterparagraaf van Hoofdstuk 4 is aangepast naar aanleiding van bovenstaande opmerking.*

## 6.3 Resultaten inspraak en schets vervolgprocedure

De inspraakreacties zijn met de reactie van de gemeente daarop opgenomen in de bij de toelichting behorende bijlagen.

*Vervolgprocedure*

Na afronding van het wettelijk vooroverleg door de raadscommissie start de formele (= wettelijke) procedure. Dit is de voorbereidingsprocedure die in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is opgenomen.

### *Zienswijzen*

De wettelijke procedure houdt in dat de eerste herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt voor 6 weken in ontwerp ter visie wordt gelegd. Binnen die periode kunnen schriftelijk zienswijzen over het ontwerp van de eerste partiële wijziging van het bestemmingsplan Koninginnebuurt worden ingediend bij de gemeenteraad.

### *Horen*

Degeene die zienswijzen hebben ingediend worden in de gelegenheid gesteld om die nader toe te lichten in de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

### *Vaststelling.*

Vervolgens zal de gemeenteraad de eerste herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt vaststellen. De vastgestelde eerste herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt zal aansluitend tot vaststelling ter visie worden gelegd. Hierna staat er beroep bij de Raad van State open

## **6.4 Resultaten overleg ex art. 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening**

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening(Bro) is de eerste wijziging van het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e partiële herziening om advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK, Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf Hoogheemraden, Afdeling PLV, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. J. Proper, Lange Veerstraat 45, 201 DA Haarlem
- Kamer van Koophandel en Fabrieken, Dhr. F. Baars, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
- KPN Telecom BV, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Hoofdgebouw IV kamer 18.k.03, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Ondernemersvereniging City Haarlem, p/a Postbus 5582, 2000 GN Haarlem
- Provincie Noord Holland, Vakafdeling RWB, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, Postbus 2484, 3500 GL Utrecht
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist

- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- Vrouwen Advies Commissie, Postbus 479, 2000 AL Haarlem

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
- ProRail
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West
- NV Nederlandse Spoorwegen afdeling Commercie, Bedrijfs- en Productontwikkeling
- Gasunie, Technology en Assets

De opmerkingen van de betrokken instanties zijn met de reactie van de Gemeente daarop, opgenomen in de bij de toelichting behorende bijlagen.

## **6.5 Economische uitvoerbaarheid**

Behoudens de ontwikkelingslocaties voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd. Om dit te verzekeren zijn of worden met de betrokken marktpartijen zg. anterieure overeenkomsten in het kader van de Grondexploitatiewet gesloten.

*Ontwikkellocaties Raamsingel/ Tempeliersstraat.*

Betreft deze locatie is een ontwikkelaar momenteel een bouwplan aan het ontwikkelen, waarin sport, wonen en gemengde functies centraal staan. Ondergronds parkeren vormt bij deze ontwikkeling uitgangspunt.

De kosten van aankoop, sloop, sanering en nieuwbouw moeten worden gedekt door de opbrengst van de nieuwbouw. Het geheel wordt ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Voor de gemeente is dit een gewenste ontwikkeling. Om die reden faciliteert de gemeente de bouwplanontwikkeling door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

## **6.6 Handhavingsparagraaf**

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 regels 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. Eens in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling, 100% zullen worden aangepakt.

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

## BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid.....	1
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek .....	4
Bijlage 3	Luchtkwaliteit.....	11
Bijlage 4	Bodemonderzoek.....	13
Bijlage 5	Wateradvies .....	17
Bijlage 6	Gegevens natuurloket .....	19
Bijlage 7	Overzicht orde 2-panden met omschrijving .....	20
Bijlage 8	Inspraakreacties en reacties gemeente ex. Art.3.1.1 Bro.....	37
Bijlage 9	Deelnemers Artikel 3.1.1.(art. 10 Oud)Bro Overleg.....	38

## **Bijlage 1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid**

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

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

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

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

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

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

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

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

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

van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

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

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

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

#### Rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water

Doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) is dat het grond- en oppervlaktewater in 2015 van goede kwaliteit zal zijn. Hierbij is de uitdaging om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden, en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is in 2003 door de rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen ondertekend en geactualiseerd in 2008. Met de ondertekening van het NBW hebben alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren onderstreept.

Het akkoord sluit aan op de doelstelling van de KRW, en heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

Inmiddels is vanaf 22 december 2009 de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater, en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld, dat inmiddels de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988) vervangen heeft.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Ook is in dit plan een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Daarnaast is voor ieder Nederlands deel van de grensoverschrijdende stroomgebieden van de Eems, Maas, Rijn en Schelde een stroomgebiedbeheerplan opgesteld. In ieder beheerplan is voor de periode tussen 2009-2015 aangegeven welke doelen er gelden voor de grond- en oppervlaktewateren, hoe de kwaliteit behouden kan blijven en waar nodig verder verbeterd gaat worden. Deze plannen maken onderdeel uit van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang hiermee te worden gezien.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is het beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

In het Provinciaal Waterplan zijn strategische waterdoelen geformuleerd:

- De provincie waarborgt samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- De provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie wordt versterkt .
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. Dat wordt georganiseerd door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.

De strategische waterdoelen zijn in het Waterplan verder uitgewerkt, waarin de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen naar onderwerp worden toegelicht.

## Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

### 1. WETTELIJK KADER

#### Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond gezoneerde industrieterreinen. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid.

#### *Zones wegverkeer*

In artikel 74 van de wet is aangeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Volgens de definitie van de Wet Geluidhinder is het stedelijk gebied het “gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”, en het buitenstedelijk gebied het “gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”.

De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-

4 of meer	-	600
-----------	---	-----

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonwerf aangeduid gebied
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt

#### *Zones spoorwegverkeer*

Langs een landelijke spoorweg bevindt zich een zone, waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de spoorkaart. Deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt opgenomen in het Akoestisch spoorboekje ASWIN.

#### *Zones industrieterein*

De geluidzone rond een industrieterein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

### **Geluidbelasting**

De vast te stellen geluidbelasting  $L_{den}$  (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai en 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(A);
3. het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

De vast te stellen geluidbelasting  $L_{eq}$  (equivalente geluidniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste 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(A);
3. het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

### **Geluidnormen**

#### *Normering wegverkeerslawaai*

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 2 of 5 dB mag worden afgetrokken .

De aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting. Bij wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situatie 68 dB. In buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale waarde voor nieuwe situaties 53 dB (58 dB vanwege uitvoering van een agrarisch bedrijf) en 68 dB in bestaande situaties.

Voordat ontheffing wordt verleend zal B&W 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 geluidscherm 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.

#### *Normering spoorverkeerslawaai*

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorwegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing. Ook hier is het van belang om te overwegen of het treffen van maatregelen mogelijk zijn.

#### *Normering industrielawaai*

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor industrielawaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A) en voor aanwezige woningen 60 dB(A). Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing. Ook hier is het van belang om te overwegen of het treffen van maatregelen mogelijk zijn.

#### **Toepassingsvolgorde geluidreducerende maatregelen**

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

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

#### *Bronmaatregelen*

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

#### *Maatregelen in de overdrachtsweg*

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

#### *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.

## **2. UITGANGSPUNTEN**

### Plangebied

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt is alleen sprake van wegverkeerslawaaï. Het bestemmingsplan is niet binnen geluidzones van het spoor of een gezoneerd industrieterrein gelegen.

Binnen het bestemmingsplan zijn een aantal wegen van belang voor de geluidbelasting voor de “nieuwe situaties”. Nieuwe situaties zijn situaties waar door het gewijzigde bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn, zoals bij gemengde doeleinde wonen op de hogere verdiepingen. De relevante wegen zijn de Van Eedenstraat, Iordenstraat, Raamvest, Raamsingel, Tempeliersstraat, Houtplein, Wagenweg en Dreef.

Alle beoordeelde wegen bestaan uit 1 of 2 rijstroken in stedelijk gebied, waardoor de geluidzone van deze wegen 200 meter bedraagt.

### Rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Deze rekenmethode is gelijk aan rekenmethode 1 van het reken en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002.

### Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens voor 2015 is uitgegaan van de verkeersstudie HMR214. Voor de verkeersgegevens voor 2018 is uitgegaan van 1% autonome groei per jaar vanaf 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (december 2007). Voor de intensiteit in 2018 is uitgegaan van 1% groei per jaar tussen 2008 en 2018. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2018 aangegeven.

Tabel. Verkeersintensiteiten 2018, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit <sup>1</sup> [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Van Eedenstraat (noord)	20194	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	969
Van Eedenstraat (zuid)	20812	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Houtplein (noord)	5976	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Houtplein (zuid)	3194	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	969
Raamvest	1648	50	dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Raamsingel west	19000	50	dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Raamsingel oost	3606	50	dab	6,5	3,9	0,8	97	2	1	0
Dreef (t.n.v. Florapark)	2576	50	klinkers	6,5	3,9	0,8	98	2	0	377
Dreef (t.z.v. Florapark)	19782	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	199
Iordenstraat	20812	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Wagenweg (noord)	1545	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Wagenweg (midden)	9788	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	178
Wagenweg (t.z.v.)	6491	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	138



Florapark)										
Tempeliersstraat (oost)	4121	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	969

<sup>†</sup> periodeverdeling voor bus is respectievelijk 6,3, 4,3 en 0,9 in de dag-, avond- en nachtperiode.

### Rekenafstanden

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. In de tabel in bijlage 1 zijn de rekenafstanden tussen weg en bebouwing per adres weergegeven.

### Aftrek conform artikel 110g (Wgh)

Aangezien de snelheid van de beoordeelde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 5 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder).

## **3. RESULTATEN**

In de bijlagen zijn de berekeningsheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g. De weergegeven geluidbelasting kan worden gebruikt om de hogere waarde vast te stellen.

		Van Eedenstraat	Houtplein	Raamvest	Raamsingel	Dreief	Iordensstraat	Wagenweg	Tempeliersstraat
Tuinlaantje	2				55				
Tuinlaantje	18				59				
Raamsingel	8	65			58				
Raamsingel	10				58				
Raamsingel	12-50			49	60				
Houtplein	2-12		60						62
Houtplein	16-24		59						62
Tempeliersstraat	35-37	59							61
Westerhoutpark	1a							56	
Westerhoutpark	34-44							52	
Westerhoutpark	29							60	
Westerhoutpark	46							61	
Wagenweg	1-7							62	
Wagenweg	9-12							56	
Wagenweg	17-23							56	
Wagenweg	25-31							63	
Wagenweg	37							62	
Wagenweg	51							58	
Wagenweg	2-6							55	
Wagenweg	8-10							55	
Wagenweg	12-24							55	

Wagenweg	34-44							63	
Wagenweg	56-60							63	
Wagenweg	66							61	
Wagenweg	68-70							63	
Wagenweg	72-74							61	
Wagenweg	76-94							63	
Wagenweg	96-106							63	
Dreef	2-4						60		
Dreef	32-36						62		
Naast Floraplein 25a	sub 25a						56		
Fonteinlaan	5						61		
Fonteinlaan	7-9						62		
Fonteinlaan	11						62		
Meesterlottelaan	26-28						58		

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de “nieuwe” situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt op het Pand Raamsingel 8 overschreden. Geadviseerd wordt om de huidige bestemming ‘kantoor’ te handhaven in het bestemmingsplan en geen wijzigingsbevoegdheid tot woonbestemming op te nemen.

## **5. MAATREGELEN**

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op.

Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2,5 dB. In bijlage 3 is een berekening opgenomen met het type microville ter plaatse van de Van Eedenstraat. Daarnaast kan bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd.

Ter plaatse van Raamsingel 8 wordt de maximale ontheffingswaarde met 2 dB overschreden. Door het toepassen van een stil wegdektype zal de geluidbelasting dusdanig worden verlaagd dat aan de maximale ontheffingswaarde voldaan wordt.

Het aanbrengen van geluidschermen binnen het bestemmingsplangebied is gezien stedenbouwkundige bezwaren niet gewenst.

Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidisolerende voorzieningen aan de gevel. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de binnenwaarde dient te worden gewaarborgd en de woning tevens een geluidsluwe gevel dient te hebben (Haarlems beleid). Voor Raamsingel 8 kan door middel van dove gevels geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Het pand heeft echter geen geluidluwe gevel, waardoor het toepassen van dove gevel niet gewenst is.

## **6. HOGERE WAARDE**

Voor de nieuwe situaties dient ontheffing te worden aangevraagd, uitgezonderd Raamsingel 8. De maximale ontheffingswaarde wordt op Raamsingel 8 overschreden en kan geen ontheffing worden aangevraagd.

## **7. CONCLUSIE**

Uit de resultaten blijkt dat:

- Voor alle nieuwe situaties waar geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn dient ontheffing te worden aangevraagd, uitgezonderd 1 pand
- Op de gevels van Raamsingel 8, wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Geadviseerd wordt om de huidige bestemming 'kantoor' en geen wijzigingsbevoegdheid tot 'wonen' voor Raamsingel 8 op te nemen.

Versie: 02

Datum: 21 augustus 2008

Door: Esther Gort-Krijger

## Bijlage 3 Luchtkwaliteit

### Luchtkwaliteit bestemmingsplan Koninginnebuurt

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 dichterbij de wegrand ligt.

#### *Uitgangspunten*

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeerskaart HMR214 voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). De busintensiteiten zijn afkomstig uit het huidige busboekje (2007-2008) en lijnenkaart van Connexxion.

Voor de autonome groei is voor de wegvakken Dreef (tzv Florapark, Florapark en Raamsingel) een groeipercentage van 1% gehanteerd. Voor de overige wegvakken is 0,5% groei per jaar gehanteerd. Voor de bussen is een groeipercentage van 1% per jaar aangehouden.

#### *Berekening concentratie*

Met het Car-model (versie 7.0.1.0) 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 2) blijkt dat voor PM<sub>10</sub> aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO<sub>2</sub> wordt voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010.

De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dichterbij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden. Op grotere afstand van de wegas is de concentratie verontreinigende stoffen immers altijd lager.

#### *Conclusie*

De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Koninginnebuurt voldoet aan de luchtkwaliteiteisen in de Wet Milieubeheer.

Bijlagen:

- Invoersheets CAR
- Rekenresultaten CAR (inclusief zeezoutcorrectie)

## Invoersheet CAR

CAR Version 6.1  
Koninginnebuurt

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit (mvf/etm)	fractie middelzw	fractie zwaar	fractie autobus	aantal parkeerbe- wegingen	snelheids- type	weg- type	bomen- factor	afstand tot wegas [m]	fractie stagnatie
Haarlem	Dreef tzv Florapark	103863	487280	18443	0.02		0.01	0	c	2	1.5	12.5	0
Haarlem	Dreef tw Florapark	103426	487541	2796	0.02		0.12	0	c	2	1.5	10.5	0
Haarlem	Houtplein	103468	487690	3023	0.02		0	0	c	3b	1.25	11	0
Haarlem	Wagenweg tw Florapark	103004	487284	9429	0.02		0.02	0	c	4	1.25	7.5	0
Haarlem	Wagenweg tzv Florapark	103004	487284	5296	0.02		0.02	0	c	3b	1	6	0
Haarlem	Florapark	103207	487475	19374	0.02		0.01	0	c	2	1.25	8	0
Haarlem	Tempeliersstraat	103418	487772	4796	0.02		0.19	0	c	3b	1	7	0
Haarlem	Raamsingel tw Eendenstraat	103218	487957	18963	0.02	0.01	0.05	0	c	2	1	10	0

## Rekenresultaten CAR (inclusief zeezoutcorrectie)

Rapportage AlleStoffen	
Naam	rekenaar, vrl.
Versie	7.0
Straatbestand	2018
Jaartal	2018
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten Inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten Inclusief zeezoutcorrectie	6 mg/m3
Schalingfactor emissiefactoren	
Personeels/c's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

Plaats	Straatnaam	X	Y	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)
				Jaargemiddelde	in achtergrond	# overschrijdingen grenswaarde	Jaargemiddelde	in achtergrond	# overschrijdingen grenswaarde
Haarlem	Dreef tzv Florapark	103863	487280	30,8	23,8	0	20,8	24,7	14
Haarlem	Dreef tw Florapark	103426	487541	26,5	23,8	0	19,2	24,7	10
Haarlem	Houtplein	103468	487690	25,0	23,8	0	19,2	24,7	10
Haarlem	Wagenweg tw Florapark	103004	487284	31,3	23,8	0	20,7	24,7	14
Haarlem	Wagenweg tzv Florapark	103004	487284	27,9	23,8	0	19,8	24,7	11
Haarlem	Florapark	103207	487475	31,0	23,8	0	20,9	24,7	15
Haarlem	Tempeliersstraat	103418	487772	32,3	23,8	0	20,4	24,7	13
Haarlem	Raamsingel tw Eendenstraat	103218	487957	31,8	23,8	0	20,8	24,7	14
		0	0	0	0	0	0	0	0

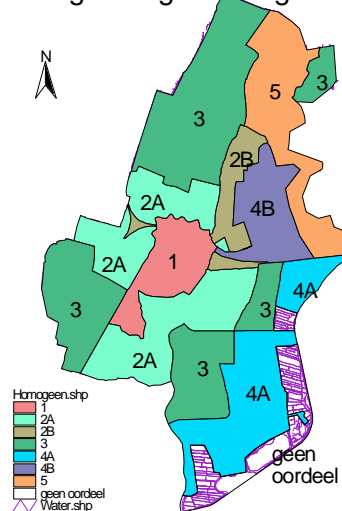
## Bijlage 4 Bodemonderzoek

De Koninginnebuurt is gelegen op het zuidelijk deel van de strandwal. Ter plaatse heeft de bodem een zandige opbouw. Verspreiding van mobiele verontreinigingen naar diepere lagen behoort tot de mogelijkheden.

### Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied Koninginnebuurt is voor een groot gedeelte gelegen in deelgebied 1. Het noordoostelijk deel van het plangebied ligt in deelgebied 2A. In de onderstaande tabellen zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van het betreffende deelgebied weergegeven.

indeling homogene deelgebieden



Figuur 1

### Deelgebied 1

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

### toelichting:

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

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

### Deelgebied 2A

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's
<b>P90 bovengrond</b>									
deelgebied 2A	9,4-	1,0s	18,0-	62,5t	0,7s	470,0i	14s	650i	30,0t
<b>P90 ondergrond</b>									
deelgebied 2A	14,0-	0,5-	23,0-	110,0t	0,8s	510,0i	16s	380t	18,0s
<b>P50, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>									
deelgebied 2A	5,0-	0,3-	11,0-	24,0s	0,2-	142,5s	7-	170,0s	4,1s
<b>P50, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>									
Deelgebied 2A	5,0-	0,3-	11,0-	24,0s	0,2-	120,0s	7-	89s	1,8s

toelichting:

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

In dit deelgebied zijn gemiddeld zowel in de bovenste halve meter als in de onderliggende grondlaag koper, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig.

*Bodemkwaliteit van bestemmingsplangebied De Koninginnebuurt*

De algemene bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functies in het bestemmingsplangebied. Plaatselijk zijn door historische activiteiten verontreinigingen ontstaan die een belemmering kunnen zijn voor de beoogde functies.

Voor grondverzet in de deelgebieden 1 en 2A moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grond afkomstig uit de toplaag van de deelgebieden 4A en 4B en uit de diepere bodemlaag van de deelgebieden 3, 4A en 4B kan zonder partijkeuring toegepast worden in de deelgebieden 1 en 2A. De grond afkomstig uit de deelgebieden 2B en 5 heeft een partijkeuring nodig voordat toepassing plaatsvindt.

*Specifieke gegevens van de bodemkwaliteit van het plangebied*

In het plangebied zijn op diverse locaties als gevolg van bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen aangetoond. Van de volgende locaties is bekend dat een ernstige verontreiniging in de bodem aanwezig is. Per locatie is de soort verontreiniging weergegeven en wat de status is:

- Lorentzplein in het plangebied Bosch en Vaart strekt zich uit tot dit plangebied langs de Raamsingel en Wijde Geldeloze pad; Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Verontreiniging is ernstig en urgent. Een saneringsonderzoek is de eerstvolgende stap
- Houtplein 20; Verontreiniging in grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Oorzaak is niet duidelijk. Een nader onderzoek zal hierover en over de omvang van de verontreiniging duidelijkheid moeten geven. Vooralsnog lijkt geen verband te bestaan met de verontreiniging van Lorentzplein.

- Wagenweg 72; verontreiniging met olie in grond en grondwater, een nader onderzoek moet uitgevoerd worden naar de omvang van de verontreiniging.
- Floraplein 25 A/B; verontreiniging met olie in grond en grondwater. Een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.
- Olieslagerslaan 36-44; verontreiniging met olie in grond en grondwater. In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een saneringsplan opgesteld.

### **Milieuzonering**

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

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

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

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

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

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

#### *Zones/ gebiedstypen*

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Binnen het plangebied is overwegend sprake van woongebieden. Hierbij hoort een maximale bedrijfscategorie 2. Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij past een maximale bedrijfscategorie 3. Een en ander staat op de plankaart nader aangeduid.

De nu in het gebied aanwezige bedrijven voldoen op twee na hieraan. Dit betreft Smederij Felix aan de Wagenweg 35 en Dansschool Schreuder aan de Raamsingel 16. Nader onderzoek heeft aangetoond, dat beide bedrijven voldoen aan de geldende milieuwetgeving en niet tot klachten aanleiding geven. Beide bedrijven worden daarom als zodanig positief bestemd.

### **Luchtverontreiniging**

Voor het bestemmingsplan Koninginnebuurt zijn berekeningen uitgevoerd om te kunnen toetsen aan het Besluit Luchtkwaliteit. Hierbij is gebruik gemaakt van het Car model versie 2.0. De nieuwere versie (3.0) is wel beschikbaar maar kent nog toekomstscenario.

Berekeningen voor de luchtkwaliteit, uitgaande van de verkeersgegevens zoals vermeld in het onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder, laten zien dat voldaan wordt aan de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen met uitzondering van het aantal keren per jaar dat de grenswaarde voor PM 10 wordt overschreden. In principe zal deze overschrijding door maatregelen van de Rijksoverheid ongedaan gemaakt worden..



### **Duurzaamheid**

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

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

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

### **Externe veiligheid**

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

## Bijlage 5 Wateradvies



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

GEMEENTE HAARLEM  
SECTOR SO

29 NOV 2004

INGEKOMEN

oa kenmerk: SO/BD/04/  
oa brief van: 9 november 2004  
ons kenmerk: 04.19654  
bijlagen: -  
inrichting: mw. A.K. van Baaren  
doorkiesnummer: 071-5168521  
onderwerp: voorlopig wateradvies concept VO-  
bestemmingsplan Koninginnebuurt  
te herziening

Gemeente Haarlem  
Sector Stedelijke Ontwikkeling  
afdeling Beleid  
Bureau ruimtelijke en cultuurhistorische plannen  
T.a.v. mr. E.R. Mak  
postbus 741  
2003 RS Haarlem

Leiden, 26 NOV. 2004

Geachte heer Mak,

Naar aanleiding van het ons toegezonden concept voorontwerp bestemmingsplan Koninginnebuurt 1<sup>e</sup> herziening, brengen wij in het kader van de watertoets hierbij een voorlopig wateradvies uit.

In de waterparagraaf wordt niet aangegeven wat voor type rioleringsstelsel aanwezig is voor het afvoeren van het afval- en regenwater. Wij verzoeken u een adequate beschrijving daarvan op te nemen met inbegrip van het volgende. Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt en de overstortfrequentie naar het oppervlaktewater van de stad beperkt. Dit voornemen is opgenomen in het definitief ontwerp Integraal Waterplan Haarlem.

Verder stimuleert Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken (daken en wegen). Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). 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. We vragen u dit toe te passen (en dus ook mogelijk te maken in dit bestemmingsplan) in de delen waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het genoemde beleid is u toegestuurd op 17 maart 2004 (ons kenmerk 04.04071).

Bij het bovengenoemde afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken willen wij u wijzen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedebouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlooghare bouwmaterialen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Uw gemeente heeft evenals Rijnland destijds het Convenant duurzaam bouwen in Kennemerland ondertekend. Op uw verzoek willen wij u ten aanzien van afkoppelen en duurzame bouwmaterialen graag adviseren.

Archimedesweg 1  
postadres:  
postbus 156  
2300 AD Leiden  
telefoon (071) 5 155 268  
telefax (071) 5 123 916

internet : [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

e-mail: [post@rijnland.net](mailto:post@rijnland.net)



Overeenkomstig Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond met een breedte van 2-5 meter aanwezig zijn ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor inspectie. Voor de duidelijkheid naar de burgers toe adviseren wij om in de plantoelichting aan te geven dat voor bebouwing binnen 2-5 meter van een watergang op grond van de Keur een ontheffing van het hoogheemraadschap van Rijnland nodig is. We verzoeken u de bij de watergangen behorende onderhoudsstrook te bestemmen als "waterhuishoudkundige doeleinden".

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd een exemplaar van het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het art. 10 ex WRO-overleg.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan de heer Timo Nierop van de afdeling Sector Stadsbeheer afd. Civiel en Haven en de provincie.

Dijkgraaf en hoogheemraden,  
namens dezen,

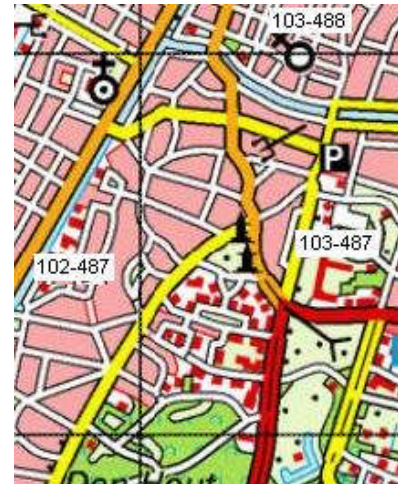
Dr. ir. E.H.S. van Duin  
hoofd Integrale Plannen en Projecten.

## Bijlage 6 Gegevens natuurloket

### Natuurloket

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1<sup>e</sup> partiële herziening ligt in de kilometerhokken nr. 103-488, nr. 103-487 en 102-487 van het “Amersfoortse coördinatensysteem”. In de tabel 5 staat de rapportage van de betreffende kilometerhokken weergegeven.

Uit dit overzicht blijkt dat er tenminste enkele beschermde soorten (ook met betrekking tot de Habitat- en Vogelrichtlijn) in de betreffende km-hokken voorkomen. De km-hokken zijn groter dan het betreffende bestemmingsplangebied. Dit betekent dat de in de tabel staande soorten eventueel in het bestemmingsplangebied voor kunnen komen. Daarnaast is het bestemmingsplan consoliderend en wijzigt de omgeving of habitat van de eventueel voorkomende soorten niet.



Kilometerhokken 103-488, 103-487 en 102-487 Bron: Natuurloket (internet 2004)

Tabel 5

Rapportage kilometerhokken plangebied Vijfhoek (2004)					
Kilometerhok	Soortgroep	Flora & Fauna	Habitat / Vogelrichtlijn	Rode Lijst	Volledigheid
103-488	Vaatplanten	8		3	goed
	Zoogdieren	1	1		slecht
	Broedvogels	17			slecht
	Watervogels	16			redelijk
	Dagvlinders			1	goed
103-487	Vaatplanten	13		2	goed
	Mossen			1	matig
	Zoogdieren	2	2		slecht
	Broedvogels	42		1	goed
	Watervogels	27			redelijk
102-487	Dagvlinders	1		2	redelijk
	Vaatplanten	14		2	goed
	Paddestoelen			1	slecht
	Zoogdieren	1	1		slecht
	Broedvogels	16			matig
	Watervogels	17			matig
102-487	Amfibieën	1			slecht
	Dagvlinders	1		1	goed

Bron: [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl) (2004)

## Bijlage 7 Overzicht orde 2-panden met omschrijving

Koninginnebuurt  
Lijst orde-2 panden

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving	Stedenbouwkundige zone
Dreef	4-6	Vrij gaaf bewaard dubbel herenhuis in neorenaissance-trant uit 1895 dat door zijn prominente verschijningsvorm, met diverse sierdetails en een rijke afwisseling van dakhuizen, erkers, balkons en portieken, een waardevol deel is van het schilderachtige ensemble tegenover het Frederikspark.	
Dreef	8	Vrij gaaf bewaard neoclassicistisch herenhuis dat in 1897 door de architect-eigenaar J.C. van den Berg verbouwd werd, met behoud van oudere elementen, met een in blokverband gepleisterde voorgevel met kroonlijst en attiek en 6-lichts schuifraamkozijnen.	
Dreef	10	RM	
Dreef	12-14	Gaaf bewaard herenhuis in 1918 in nieuw-historiserende trant verbouwd met behoud van (vermoedelijk 18 <sup>de</sup> eeuwse) koepeluitbouw met helmvormig dak; prominente voorname verschijningsvorm met rijkgelede ingangspartij met oculus en beeldhouwwerk, dakkapellen en een dakhuis met gebogen timpaan, en vensters met een vulling in de vorm van een half kruiskozijn.	
Dreef	16	Gaaf bewaard herenhuis uit 1896 van architect J. Wolbers in traditioneel-zakelijke trant met elementen van de Engelse landhuisstijl, schilderachtige architectuur met een in verschillende materialen uitgevoerde voorgevel, een op het dakhuis aansluitende hangende erker, en een balkon met sierhek, monumentale ingangspartij met beeldhouwwerk van kunsthistorische waarde.	
Dreef	18	Gaaf bewaard herenhuis, in 1896 verbouwd in Berlagiaanse trant, karakteristieke sobere baksteenbouw met gevarieerde voorgevelindeling met natuurstenen detaillering, een topgevel en een balkon met overhuiving, roodgedekt pannendak, links van het pand bijbehorend poortje; vroeg voorbeeld van vernieuwende ontwikkelingen in de bouwkunst.	
Dreef	20	Vrij gaaf bewaarde forse, half vrijstaande villa uit omstreeks 1885 in eclectische trant, met karakteristieke opbouw van souterrain, hoge beletage, eerste verdieping en roevendak; symmetrisch opzet van de gepleisterdevoorgevel met diepe ingangsportiek, balkon en decoratieve dakkapel; toepassing van diverse sierelementen zoals vensterlijsten met kuifvormige sluitstenen, pilasters met composietkapiteel, kroonlijst	

		met consoles; zijgevel deels in schoon metselwerk en met persienneluiken voor de raamkozijnen.	
Dreef	22	Villa uit 1879 naar ontwerp van A. van der Steur, die door latere verbouwingen sterk gewijzigd is. Oorspronkelijk kende de villa een duidelijker symmetrische opzet waarbij het rechter deel een verdieping hoger was opgetrokken. Door de toevoeging van een verdieping over de hele villa in 1962 en het koepeldak op de centrale entreepartij uit 1994 is het aanzien drastisch veranderd. In 1994 ontstond ook de moderne aanbouw aan de achterzijde. De situering van de villa is merkwaardig doordat de voorzijde gericht is naar de Dreef, maar tegelijkertijd is de villa zover van de Dreef verwijderd dat deze ook deel lijkt uit te maken van de Floraparkbebouwing.	
Dreef	24	RM	
Dreef	26	RM	
Dreef	28	RM	
Dreef	30	RM	
Dreef	32	RM	
Dreef	34	RM	
Dreef	36	RM	
Fonteinlaan	1	RM	
Fonteinlaan	7-9	Grotendeels goed bewaarde, zeer brede villa uit het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw, architect A. de Maaker, in neo-rennaissance-stijl; twee bouwlagen met hoge gekikte kappen; geled bouwvolumen met risaliserende midden- en eindpartijen; kozijnopeningen met ontlastingsbogen en siermetselwerk in het boogveld; risalieten gemarkeerd met pilasters in kunststeen met dito bekroning; dakkapellen bij het deel van no. 7 nog origineel.	
Fonteinlaan	11	Gaaf bewaarde, deels vrijstaande villa op de hoek van de Meester Lottelaan uit 1907-1908 van architect J. London in opmerkelijke rijke variant van de "Um 1800"-stijl, met diverse aan de Hollandse en Franse barok ontleende elementen; oorspronkelijk gebouwd als herenhuis met artsenpraktijk, met referenties naar de bij Hildebrand genoemde uitspanning Het Wapen van Amsterdam, dat op deze plaats stond, tevens waardevol interieur.	
Florapark	9a	In 1893-1894 als stal met koetshuis en koetsierswoning gebouwd bij de villa Florapark 9 uit 1890 van architect D.E.L. Arend, ingrijpend gewijzigd in 1991-1992 (dossier Floraplein 25F), waarbij de contouren van het oorspronkelijke bouwvolumen bewaard bleven, een deel in twee bouwlagen met een zadeldak en een deel in één bouwlaag met een zadeldak, maar waarbij de gevels gepleisterd werden en deels van nieuwe kozijnen voorzien.	



Florapark	14	Schoolgebouw uit 1938 naar ontwerp van architect G. Friedhoff in traditioneel-zakelijke stijl. Geschakelde plattegrond van drie vleugels met een pannengedekt zadeldak en een centraal geplaatste toren met helvormig koperen dak met koepeltje. Twee vleugels van twee bouwlagen en een vleugel met één hoge bouwlaag. Eindgevels met vlechtingen en grotendeels oorspronkelijke kozijnen. De oostelijke nieuwbouwvleugel uit 1981 valt buiten de orde 2-status.	
Floraplein		Allemaal RM	
Hazepaterslaan	2-4-6	Eén geheel met Wagenweg 25, vrij gaaf bewaard bouwblok van vier woonhuizen met winkel op de hoek van de Wagenweg, gebouwd in 1892, naar tekening van Verhagen en van 't Hout in eenvoudige neo-rennaissance-trant met speklagen en timpaanbekroning van de risaliserende entreepartijen met balkons op consoles boven de dubbele deuren; drie bouwlagen met zeer flauw, met dakpapier bekleed schilddak; hoekpand op de begane grond t.b.v. winkel gewijzigd; het bouwblok maakt deel uit van de gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan.	
Hazepaterslaan	7	RM	
Hazepaterslaan	6	Vrij goed bewaard half vrijstaand herenhuis uit 1892, architect J. Leupen, van twee bouwlagen met kapverdieping met geknikt schilddak; voorgevel vier ramen breed traditioneel vormgegeven met kroonlijst met consoles, horizontale geleed met waterlijst en speklagen, schuifraamkozijnen met segmentboogvormige ontlastingsbogen; details in kunst- of natuursteen; van de dakkapel met gebogen timpaan zijn de klauwstukken verdwenen; het pand maakt deel uit van de gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan.	
Hazepaterslaan	8	Goed bewaard vrijstaand herenhuis uit 1892, architect J.H.G. Droste, van twee bouwlagen met kapverdieping met geknikt schilddak; voorgevel vier ramen breed traditioneel vormgegeven met kroonlijst, horizontaal geleed met waterlijst en speklagen, entreepartij risaliserend behandeld; schuifraamkozijnen, op de eerste verdieping met timpaanbekroning; details in kunst- of natuursteen; dakkapel met halfronde bekroning en klauwstukken; het pand maakt deel uit van de gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan.	
Hazepaterslaan	10	Goed bewaard, half vrijstaand herenhuis uit ca. 1890 met neo-rennaissance-elementen; twee bouwlagen met kapverdieping in zadeldak met voorgeveldakschild; drie ramen brede, asymmetrisch behandelde voorgevel waarvan de rechter venster-as met de entreedeur	

		risaliserend werd behandeld; kozijnen met getoogde bovendorpels en schuiframen; dakkapel met klauwstukken en timpaan; kroonlijst met consoles en fries met componistennamen; details in kunst- of natuursteen zoals sluitstenen, waterlijsten en speklagen; het bouwblok maakt deel uit van de vrij gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan	
Hazepaterslaan	12-14	Goed bewaard dubbel herenhuis uit 1894, naar ontwerp van M.A. Poel, in neorenaissance-stijl; drie bouwlagen met kapverdieping met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; gemetselde dakkapellen met trapgevel, horizontale en verticale geledingen met details in kunst- of natuursteen; het bouwblok maakt deel uit van de vrij gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan	
Hazepaterslaan	16-18	Goed bewaard dubbel pand uit ca. 1890 in drie bouwlagen met geknikt zadeldak met voorgeveldakschild; zes ramen brede gevel waarvan de buitenste assen met de entredeuren risaliserend zijn behandeld en het middenkozijn van de beletage van een balkon en deuren zijn voorzien; lage benedenverdieping met hoog plint en pleisterwerk in blokverband, kozijnen met getoogde bovendorpel; overige kozijnen met gemetselde ontlastingsbogen; details in natuur- of kunststeen zoals sluitstenen, speklagen e.d.; kroonlijst met fries en consoles; dit dubbel pand maakt deel uit van de vrij gave gevelwand van dit deel van de Hazepaterslaan	
Houtplein	2a-b	Vrij gaaf bewaard dubbel winkelhuis met bovenwoningen uit 1901 van architect S. Roog in historiserende trant met sierdetails; markante hoekbebouwing bij de ingang van het Houtplein in rode verblendsteen met de toepassing van gevelopeningen met segmentbogen en boogtrommels, een van een kantelenlijst voorzien inpandig balkon, en etalagepuien met sierdammen.	
Houtplein	22	Deels gaaf bewaard woonhuis uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw op de hoek van het Wijde Geldelozepad; vier ramen breed en twee bouwlagen hoog met een aan de voorzijde omlopende mansardekap; voorgevel met kroonlijst met consoles verkropt om de risaliserend behandelde linker – en rechterhelft van de gevel; oorspronkelijk was de gevel op de begane grond rechts en links ook risaliserend maar door de in 1939 (en later opnieuw) aangepaste winkelpui is dat gewijzigd. Raamkozijnen op de verdieping met T-schuiframen; zijgevel (Wijde Geldelozepad) met stucwerk in blokverband, raamkozijnen hier op de verdieping deels met 6-ruitsindeling.	
Houtplein	24-26	In 1927 als garagecomplex met bovenwoningen	



		gebouwd, gaaf bewaarde hoekbebouwing in traditioneel-functionalistische stijl met enige invloed van de Amsterdamse School; blokvormig opgezet ensemble met op elkaar aansluitende, in hoogte variërende delen met plat dak; metselwerk in quasi-handvormsteen met enig siermetselwerk; authentieke etalagevensters met koperen ramen en glas-in-lood in Art deco-stijl. Één geheel met Lorentzplein 1-2-3	
Koninginneweg	2	Grotendeels gaaf bewaard gebleven, half vrijstaand herenhuis met mansardekap, uit 1870 op de hoek van het Tuinlaantje, uitgevoerd in eclectische trant met een in blokverband gepleisterde voorgevel en gevelopeningen met profiellijsten en sierkuiven, met een in Haarlem zelden toegepast overhuifd balkon met gietijzeren kolommen; bijzonder voorbeeld van de prestedelijke bebouwing van dit gebied; smal voortuintje met hekwerk.	
Koninginneweg	4-6	Twee woonhuizen, deel uitmakend van een groep van drie, waarvan no. 4 veel elementen uit de bouwtijd heeft behouden, die bij no. 6 gewijzigd zijn; eenvoudige traditionele architectuur van ca. 1900, in twee bouwlagen met zadeldak en voorgeveldakschild (bij no. 6 is de kap in 1959 veranderd in een dakopbouw); gevel met waterlijst en kroonlijst, T-ramen op de eerste verdieping en karakteristiek driedelig raamkozijn op de begane grond (bij no. 6 zijn deze kozijnen gewijzigd en/of gereconstrueerd); smal voortuintje met hekwerk.	
Koningin Wilhelminalaan	4-6-8	Gaaf bewaard bouwblok van drie woonhuizen van twee bouwlagen met kroonlijst, schilddak en dakkapellen, uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw; elk pand met drie vensterassen, waarvan nr. 6 en 8 met houten balkon op consoles; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen en bijbehorende voordeuren met gietijzeren sierroosters.	
Koningin Wilhelminalaan	12	Sterk verbouwde, maar in contour karakteristieke villabebouwing met dubbele trapgevel, toren en hoog schilddak.	
Koningin Wilhelminalaan	16	Gaaf bewaard gebleven landhuisachtige villa "Houtrust" uit 1910-1911 van architect J.B. van Loghem, statige verschijningsvorm in ruime landschappelijke tuin; gebouwd in nieuw-historiserende trant met sober opgezette bakstenen bouwmasa met een afgeplat omlopend schilddak, symmetrisch ingedeelde voorgevel, ingangsportiek met timpaan, inpandig balkon en tuinterras, dakkapel met houtsnijwerk in het timpaan; belangrijk als voorbeeld van het vroege werk van J.B. van Loghem.	
Koningin	18	In hoofdopzet goed bewaard koetshuis in één bouwlaag	

Wilhelminalaan		met zadeldak (19 <sup>de</sup> eeuw); gevels gepleisterd (grijs geschilderd) met deels moderne kozijnen.	
Raamsingel	2	RM	
Raamsingel	4-6	Redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaand dubbel herenhuis met praktijkruimte uit omstreeks 1900 van architect Jb. van den Ban in neorenaissancestijl met schilderachtige opzet, zoals bakstenen trapgevels met natuursteendetailing ingangspartijen met kraaldelen deuren met ijzerbeslag.	
Raamsingel	8-10	Gaaf bewaarde, markant gesitueerde dubbele villa op de hoek van de Van Eedenstraat uit 1906, architect A. de Maaker, met rationele en zakelijke stijlkenmerken; bakstenen bouwvolumen in twee bouwlagen met kapverdieping onder schilddak met siertopgevels; traditionele houten raamkozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten en kleine lichtopeningen; driezijdige erkers over één en twee verdiepingen met stenen en één houten balkon; gootlijst op consoles; dakkapellen met timpaantje.	
Raamsingel	12	Gaaf bewaarde, halfvrijstaande villa uit 1907, architect F.G.N. Haitsma Mulier, in traditioneel zakelijke trant; gevarieerde bouwmassa in twee bouwlagen, rode baksteen met sierstenen constructiedetails; traditionele houten kozijnen met roederamen in de bovenlichten; schilddak, goten op consoles.	
Raamsingel	14	Vrij gaaf bewaard, half vrijstaand herenhuis uit 1907, architect Roelof Smink Czn. in twee bouwlagen met kapverdieping achter voorgeveldakschild; in rode baksteen met kunststenen sluitstenen en spekbanden, driezijdige erker met balkon met houten hekwerk, portiekentree met rondboog; dakkapellen niet oorspronkelijk.	
Raamsingel	16 a/c	(bijna) goedgekeurd nieuwbouwplan	
Raamsingel	16	Uit de rooilijn springend voorbeeld van de prestedelijke bebouwing uit de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met schilddak en middenplat; vijf vensterassen brede, symmetrische voorgevel met risaliserende middenpartij met omlijsting van de voordeur en verdiepingskozijn, dakkapel; hoekpilasters en kroonlijst.	
Raamsingel	18-26	Bouwblok van 5 redelijk gaaf bewaarde boven- en benedenwoningen uit 1907, uitvoerder C. Grooten, in drie bouwlagen met plat dak en afwisselend klein sierdakschild, voorgevels afwisselend in rode en gele baksteen met uitgemetselde pilasters bij de dakrand met consoles; traditionele schuifraamkozijnen met deels roederamen in de bovenlichten; balkon met sierhekwerk op de eerste verdieping; oorspronkelijke entredeuren; iets terugliggend gesitueerd in de gevelwand van de Raamsingel met voortuintjes.	

Raamsingel	28	Woonhuis in twee bouwlagen met dwarskap, gevels zwart geolied metselwerk, kroonlijst, schuifraamkozijnen met op de verdieping T-ramen, entree deur met omlijsting en bijzondere indeling van het bovenlicht, dakkapel met klauwstukken en timpaan; bijzonder als voorbeeld van de prestedelijke bebouwing van de Raamsingel uit de eerste helft van de 19 <sup>de</sup> eeuw.	
Raamsingel	32a	Herenhuis met twee bouwlagen en kapverdieping met voorgeveldakschild en siertopgevel uit ca. 1910-1920 in traditioneel-zakelijke stijl; asymmetrische voorgevel met siertopgevel met vakwerk links en driezijdige erker over twee verdiepingen rechts; entree met luifel.	
Raamsingel	34	Redelijk bewaard herenhuus uit ca. 1890 in twee bouwlagen met kapverdieping, drie ramen breed; bakstenen iets asymmetrische voorgevel met kozijnen met getoogde bovendorpel, waarvan de bovenlichten op de begane grond een bijzondere glas-in-lood indeling hebben; kroonlijst met consoles en fries, waterlijst ter hoogte van de onderdorpels van de verdiepingskozijnen; geknikt zadeldak met voorgeveldakschild met dakkapel met timpaan en hijsbalk, dakbedekking mastiek; met het aangrenzende no. 36 maakt dit pand deel uit van de prestedelijke bebouwing van de Raamsingel.	
Raamsingel	36	Redelijk bewaard herenhuus met bijzondere afgeronde linkerhoek uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met een pannen gedekte mansardekap met voorgeveldakschild, waarin dakkapel met timpaan en hijsbalk; voorgevel in baksteen met details in kunst- of natuursteen, kroonlijst met fries en consoles; kozijnen met getoogde bovendorpels en gebogen kozijnen in de afgeronde hoek; portiekentree; met het aangrenzende no. 34 maakt dit pand deel uit van de prestedelijke bebouwing van de Raamsingel.	
Raamsingel	38	Redelijk gaaf bewaard pand met boven- en benedenwoning, eind 19 <sup>de</sup> eeuw, met neo-rennaissance details; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; opvallende stenen dakkapel met bijzonder detaillering; portiekentree met gekoppelde entree deuren; voorbeeld van de overgang tussen de stedelijke en prestedelijke bebouwing aan de Raamsingel.	
Raamsingel	40	Goed bewaard pand uit de 19 <sup>de</sup> of het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw met geknikte voorgevellijn; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; rood metselwerk met contrasterende waterlijsten, speklagen en sluitstenen; traditionele houten schuifraamkozijnen, links in gekoppelde vorm; rechts fraaie dakkapel met timpaan en klauwstukken; verdiepte ingangsportiek met voordeuren uit de bouw tijd; voorbeeld van de overgang tussen de stedelijke en prestedelijke bebouwing aan de	

		Raamsingel.	
Raamsingel	42	Redelijk gaaf bewaard gebleven herenhuis uit 1891, architect S.J.W. Mons, in neorenaissance stijl met twee bouwlagen en lessenaarsdak, symmetrisch van opzet met een middenrisaliet met portiekentree, hangende erker, balkon en dakkapel, gevelopeningen met bogen en sluitstenen, opmerkelijke dakkapellen met balkons.	
Raamsingel	44	Redelijk gaaf bewaard gebleven woonhuis met kantoorruimte uit 1896 van architect A.W. Weissman in traditionele stijl in rode baksteen met zandstenen speklagen met trapgevel, hangende erker over twee verdiepingen, ingagnsportieken; twee wapenschilden in de gevel verwijzen naar de bewoning en het gebruik door A.W. Weissman.	
Raamsingel	46	Gaaf bewaard herenhuis uit 1892 van architect H.J. Geijl J. Czn. in neorenaissance trant met bakstenen gevel met natuursteendetails, geveldeel met siertopgevel en erker.	
Raamsingel	48-50	Gaaf bewaard dubbel herenhuis uit 1903 van architect W.F. Doeglas in neorenaissance trant met enige Jugendstilinvloed, in één opzet gerealiseerd met Raamsingel 52 als hoekoplossing van de ontmoeting van de Raamsingel met het Houtplein; rood bakstenen voorgevel met contrasterende details in natuursteen, met siertopgevels en erkers.	
Raamsingel	52	Gaaf bewaard winkelhuis met bovenwoning uit 1903 van W.F. Doeglas in neorenaissance trant met enige Jugendstilinvloed, in één opzet gerealiseerd met Raamsingel 48-50 als hoekoplossing van de ontmoeting van de Raamsingel met het Houtplein; geel verblendstenen gevels aan Houtpleinzijde met trapgevel, contrasterende natuursteendetails en eerste steen bij de portiekingang.	
Tuinlaantje	2g-h-i-j	Karakteristiek blok van arbeidershuisjes van één bouwlaag met zadeldak, vermoedelijk gebouwd in het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw, waarvan alleen bij 2i en 2j de min of meer oorspronkelijke gevelindeling bewaard bleef, wel met latere aanpassingen van dakkapellen, raamindelingen e.d.	
Tuinlaantje	2	Deels gaaf bewaard pand, in 1904 gebouwd als werkplaats met bovenwoning naar de plannen van H. Schornagel, met ten opzichte van de oorspronkelijke situatie in 1959 sterk vergrootte bedrijfsdeuren; twee bouwlagen met kapverdieping met schilddak en siertopgeveltje; traditionele architectuur met houten kozijnen, bakstenen gevels met details in natuur- of kunststeen.	
Tuinlaantje	4	Gaaf bewaard woonhuis (beneden- en bovenwoning) uit 1893 naar tekening van B. Hagen; traditionele	

		<p>architectuur met houten kozijnen, bakstenen gevels met details in natuur- of kunststeen;</p> <p>twee bouwlagen op souterrain en met kapverdieping met schilddak; kroonlijst en dakkapel met klauwstukken en timpaan; portiekentree met paneeldeuren; korfboogjes boven de kozijnen met keramische invulling.</p>	
Tuinlaantje	14-16-18	<p>Redelijk gaaf bewaard blokje van boven- en benedenwoningen met pakhuisruimte uit 1894, architect S.J.W. Mons; eenvoudige, traditionele architectuur in twee bouwlagen met kapverdieping met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nrs. 14 en 16 met portiekentree, nr. 18 met pakhuisdeuren; nr. 18 met oorspronkelijke dakkapel met timpaan.</p>	
Wagenweg	1	<p>Oorspronkelijk woonhuis gebouwd in 1897 naar ontwerp van de architect J.B. Lasschuit, in eclectische stijl met erker op de hoek overgaand in hoektoren met spits; sterk verbouwd in 1966-1967 waarbij siertopgevel verdween voor een zeer grote dakkapel en de begane grondverdieping werd gemoderniseerd met een grote winkelpui, die ook doorloopt bij het rechter buurpand.</p>	
Wagenweg	2-2A	<p>Dubbel winkelwoonhuis in 1931 verbouwd in traditionele stijl met inmiddels verminkte winkelpui; 6 ramen breed pand, twee bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping.</p>	
Wagenweg	3-7	<p>In 1892 als blok van drie woonhuizen gebouwd, architect S.J.W. Mons, twee bouwlagen met kapverdieping achter dakschild; enigszins geknikte gevellijn, de rooilijn volgend, 9 vensterassen breed, waarvan de buitenste risaliserend zijn behandeld, en oorspronkelijk bekroond waren met een rijke, inmiddels stek versoberde, dakkapellen; begane grondverdieping van nr. 7 met winkelpui uit 1928, bij nr. 3 en 5 sterk verbouwd in 1966-1967 met een grote winkelpui, die ook doorloopt bij het linker buurpand.</p>	
Wagenweg	4	<p>Goed bewaard sober, groot woonhuis uit het laatste kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw; 4 ramen breed pand, twee bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping achter schilddak; portiekentree.</p>	
Wagenweg	6	<p>Ten dele goed bewaard herenhuis uit 1892, architect J. Kruseman, 4 ramen breed, twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping; bijzondere detaillering van spekblokken, profiellijsten e.d.; storende grove dakkapel uit 1930.</p>	
Wagenweg	9-11	<p>In 1892 als blok van twee woonhuizen gebouwd, architect S.J.W. Mons, in hoogte aansluitend op nrs. 3-7; enigszins geknikte gevellijn, de rooilijn volgend, 2x 3 vensterassen breed, waarvan de centrale vensteras bij elk pand oorspronkelijk werd bekroond door een rijke</p>	

		dakkapel en op de verdieping een stenen, inmiddels verdwenen balkon; alleen nr. 9 behield een sterk versoberde dakkapel met de oorspronkelijke, flankerende kleine dakkapelletjes; opvallend plastisch behandelde gevel, waarbij de kozijnen op de verdieping met het direct omringende metselwerk in spaarvelden zijn geplaatst; beide panden op de begane grond sterk verbouwd met winkelpuien in 1950 en 1970.	
Wagenweg	12	Statig herenhuis, vermoedelijk laatste kwart 19 <sup>de</sup> eeuw; 5 ramen breed, in het midden risaliserend behandeld met portiekentree, balkon (waarvan het hek is verdwenen), balkondeuren en rijke dakkapel; 2 bouwlagen met kroonlijst en dakverdieping.	
Wagenweg	13r	In 1893 als woonhuis gebouwd, architect S.J.W. Mons; asymmetrische gevelindeling van 3 vensterassen waarbij de rechter as risaliserend is behandeld en oorspronkelijk bekroond werd met een rijke, inmiddels sterk versoberde, dakkapel; de kleine dakkapel hier links van is nog oorspronkelijk; kroonlijst als bij nrs. 3 t/m 11; begane grond hardhandig verbouwd met moderne winkelpui in 1967.	
Wagenweg	13	Oorspronkelijk, gaaf woonhuis, ca. 1900, architectonisch aansluitend op de nrs. 3 t/m 13r; 2 vensterassen breed met toegang in de rechts ernaast gelegen poort; gesitueerd op bijzonder driehoekig perceel.	
Wagenweg	15-17-19	In 1893 als blok van drie woonhuizen – 3x 3 vensterassen breed - gebouwd, architect S.J.W. Mons, waarvan nr. 17 risaliserend is behandeld; alleen nr. 19 behield de oorspronkelijke gevelindeling en nrs. 15 en 17 voorzien werden van een nieuwe winkelpui in 1955; de drie stenen dakkapellen verloren hun bekroning.	
Wagenweg	16-18-20	Goed bewaard bouwblok van drie statige woonhuizen uit ca. 1893; 3x drie vensterassen breed waarvan de middelste risaliserend is behandeld, drie bouwlagen met rijke kroonlijst en kapverdieping met dakkapellen; begane grond met stucwerk in blokverband (bij nr. 20 ten dele donker geschilderd), waarin de nog gave entreeuren zijn opgenomen.	
Wagenweg	21-23	Vrij gaaf bewaard blok van 2 woonhuizen in 1893 gebouwd, architect F.G.N. Haitsma Mulier, in neorenaissancestijl; 3 bouwlagen met kapverdieping; 4 vensterassen breed waarvan de buitenste risaliserend zijn behandeld en bekroond werden met een getrapte siertopgevel (de rechter top is verdwenen); vele bijzondere details zoals erkers, profiellijsten, siermetselwerk e.d.; dit pand vormt een bijzondere overgang naar de villabebouwing van het Florapark.	
Wagenweg	22	In 1893 als woonhuis gebouwd pand met trapgevel, architect, S.J.W. Mons, in neorenaissancestijl; begane	

		grondverdieping tot winkel verbouwd en verheeld met de aangrenzende panden in 1988.	
Wagenweg	24	In 1893 als woonhuis gebouwd pand met schilddak en siertopgevel, architect S.J.W. Mons, met neorenaissance elementen; asymmetrische 3 vensters brede voorgevel waarvan het linker deel risaliserend is behandeld en bekroond met een siertopgevel, waarvan het bovenste deel de oorspronkelijke kleurstelling heeft verloren; begane grond verdieping verbouwd tot winkel en verheeld met aangrenzend pand in 1988.	
Wagenweg	25	Architectonisch één geheel met Hazepaterslaan 2 t/m 6, zie aldaar	
Wagenweg	26	Goed bewaard herenhuis uit 1896 op de hoek van de Iordensstraat, architect C.J. Cramer, in traditionele stijl; vier ramen brede gevel waarvan de entree-as risaliserend werd behandeld, entreeportiek, balkon en bekroning met rijke dakkapel; gevelmetselwerk op hardstenen plint met speklagen e.d.	
Wagenweg	27	Eenvoudig winkelwoonhuis van 2 bouwlagen met zadeldak, uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw, 3 vensterassen breed; in 1911 van een nieuwe pui voorzien, architect J. Machielse, waarvan de hoofdelementen bewaard bleven.	
Wagenweg	29	Eenvoudig winkelwoonhuis, oorspronkelijk woning en bovenwoning, in twee bouwlagen met zadeldak uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; aardige winkelpui uit 1913-1919; het gevelmetselwerk is hinderlijk wit geschilderd.	
Wagenweg	31-35	In 1920 gebouwd sober bouwblok met winkel, smederij en bovenwoningen, architect, J.Ph. Peper; 3 bouwlagen hoog met plat dak; 6 vensterassen breed, waarvan de linkerhelft oorspronkelijk T-ramen had (vervangen door draaikiepramen); en de rechter helft raamkozijnen met grotendeels bewaard gebleven 6-ruits ramen; linker helft met de oorspronkelijke winkelpui uit 1920 en rechts de bedrijfsdeuren van de smederij; voorbeeld van de eerste schaalvergroting die de bebouwing van de Wagenweg onderging.	
Wagenweg	30-32	Deels gaaf bewaard dubbel woonhuis uit 1898, (hier gebouwd werd op de plaats van een vroegere bollenschuur) afgeschuinde hoek op de hoek van de Iordensstraat; traditionele architectuur met door speklagen gekoppelde kozijnenreeksen; de begane grondverdieping van nr. 30 werd in verschillende fases gemoderniseerd voor de bedrijfsbestemming, het laatst in 1995.	
Wagenweg	34	Goed bewaard, traditioneel woonhuis uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; 3 ramen breed, twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping; schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel, rollaag	

		en sluitsteen.	
Wagenweg	36-38	Redelijk bewaard dubbel bedrijfspand (oorspronkelijk koetshuis) met bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; 4 ramen breed, twee bouwlagen met kroonlijst en één brede mansardkap; begane grondverdieping in verschillende fasen verbouwd, het laatst in 1979, waarbij tevens het onderste deel van de gevel werd gepleisterd en geschilderd.	
Wagenweg	40	Goed bewaard klassiek vormgegeven herenhuis uit 1891, 5 ramen breed waarbij de middelste as met de entree deur en balkon hoger werd opgetrokken in een stenen dakhuis bekroond met een timpaan, twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping; vrijstaande zijgevel gepleisterd en met blokverband op de hoek met de voorgevel.	
Wagenweg	42-44	Dubbel herenhuis uit 1888 van architect P. Kleiweg Dijserinck in neorenaissance-stijl, karakteristiek opgezet met een in hardstenen rustica uitgevoerde begane grond, beletage en eerste etage in baksteen met natuursteendetails, kroonlijst en dakkapellen met klauwstukken en gebroken frontons, dakschild met zwarte kruispannen; waardevolle details zoals keramiek in boogvullingen en fries, oorspronkelijke entree deuren.	
Wagenweg	47	Grotendeels gaaf bewaarde villa uit 1910 van architect J.P.L. Petri jr. in traditioneel-zakelijke stijl; gevelmetselwerk in gele en rode baksteen met beschot in geveltop, samengestelde kap met rode tuile du Nord-pannen, schuifvensters en stolpdeuren met glas-in-lood, overdekt entreeterras aan de voorzijde, in zijgevel jaartalgevelsteen; in 1980 verbouwd tot 4 appartementen met 4 kantoren.	
Wagenweg	48-50	Groot, gaaf herenhuis op de hoek van de Olieslagerslaan van 8 vensters breed, twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping, vermoedelijk uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; voorgevel met risaliserende delen ter plaatse van de entrees en over het rechterdeel; schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel en persienneluiken; dakkapellen en samengesteld dak; het pand maakt deel uit van de waardevolle ensemble tegenover het Florapark..	
Wagenweg	49	Goed bewaard vrijstaand herenhuis uit het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw in traditioneel-zakelijke stijl in twee bouwlagen met kapverdieping achter dakschild; asymmetrische voorgevel waarvan het linkerdeel risaliserend met rondbogige entreepartij en bij de kap met siertopgevel; het rechterdeel met erker en balkon; metselwerk in rode verblendsteen; dakschilddaken met grijze shingles.	
Wagenweg	51	Gebouwd als garage bij de villa Westerhoutpark 1a, in	



		blokverband gepleisterd gebouw in twee bouwlagen met schilddak, zie verder bij Westerhoutpark 1a.	
Wagenweg	52	Vrij gaaf herenhuis uit 1889, architect H.J. Geijl Jz., in neorenaissancestijl, twee bouwlagen en dakverdieping met afgeplat omlopend schilddak; karakteristieke asymmetrische gevelindeling met links ingangsportiek, balkon en dakkapel met klauwstukken en timpaan, uitgevoerd in bruinrode baksteen met natuursteendetails; het pand maakt deel uit van het waardevolle ensemble tegenover het Florapark.	
Wagenweg	54	Goed bewaard herenhuis uit 1889, architect H.J. Geijl Jz., in neorenaissancestijl, twee bouwlagen en dakverdieping met afgeplat omlopend schilddak; karakteristieke asymmetrische gevelindeling met links ingangsportiek, balkon en dakkapel met klauwstukken en timpaan, uitgevoerd in baksteen met rijke natuursteendetails; het pand maakt deel uit van het waardevolle ensemble tegenover het Florapark.	
Wagenweg	55-57-59	Ensemble van drie geschakelde herenhuizen in twee bouwlagen met gevarieerde kapverdieping, gedekt met rode tuile du nord; belangrijk als architectonische eenheid uit ca. 1907 in relatie tot de pleinbebouwing van Bos en Vaart.	
Wagenweg	56	Breed herenhuis uit 1892 in neorenaissancestijl, twee bouwlagen en dakverdieping met afgeplat omlopend schilddak; karakteristieke asymmetrische gevelindeling met links siertopgevel, ondiep balkon en ingangsportiek, uitgevoerd in baksteen met rijke natuursteendetails; het pand maakt deel uit van het waardevolle ensemble tegenover het Florapark.	
Wagenweg	60	Vrij gaaf, hoog, groot herenhuis uit 1891, architect J.W.G. Droste, drie bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping; asymmetrische gevelindeling met rechts risaliet met rijk balkon, souterrainingang en bekroning met torenvormig schilddak (waarvan het oorspronkelijke hekwerk is verdwenen).	
Wagenweg	63	Zeer gaaf bewaard gebleven villa "Cranenburgh" uit 1928-1929 van het architectenbureau H. Thunissen en J.H. Hendricks, m.m.v. J.Ph. Peper in traditioneel-functionalistische vormgeving, gebouwd op het terrein van de voormalige buitenplaats Spruitenbosch; bakstenen bouwmassa in blokvormen met halfronde erkers op vlindervormige plattegrond, deels in één, deels in twee bouwlagen, met gevarieerde gevelindelingen; tevens gaaf bewaard gebleven interieur; harmonische situering in de gelijktijdig door K.C. van Es ontworpen tuin.	
Wagenweg	64	Gaaf bewaard gebleven villa uit 1911 van architect J.B. van Loghem in traditioneel-zakelijke stijl, met invloed van H.P. Berlage; opgezet in baksteen met	

		natuursteendetails en rijkgelede ingangspartij; asymmetrische, gevarieerd ingedeelde voorgevel, trapsgezwijze opgezet vanwege een harmonieuze aansluiting op de buurpanden; het pand maakt deel uit van het waardevolle ensemble tegenover het Florapark.	
Wagenweg	68-70	Dubbel woonhuis vermoedelijk laatste kwart 19 <sup>de</sup> eeuw, maar mogelijk met oudere kern, voorbeeld van de oudere bebouwing aan de Wagenweg op oudere rooilijn; twee bouwlagen met kroonlijst en afgeplat schilddak waar achter twee zadeldaken van verschillende breedte op aansluiten; in blokverband gepleisterde gevel boven in 1921 vernieuwde pui.	
Wagenweg	72-74	In 1929 gebouwd als showroom met garage en twee bovenwoningen, architect A. de Maaker; sobere, zakelijke architectuur in drie bouwlagen met schilddak, met lagere aanbouw aan het begin van het Wilhelminapark; begane grondverdieping door witte beschildering, attentieband en nieuwe puien verknoeid.	
Wagenweg	76-78	Alleen in hoofdvorm goed bewaarde bebouwing van twee bouwlagen met kroonlijst en kapverdieping.	
Wagenweg	80-82	Twee woonhuizen uit 1892 van twee bouwlagen met kroonlijst en mansardekap; beide panden kregen in 1927 een nieuwe winkelpui, nr. 80 tevens een erker op de verdieping.	
Wagenweg	84	Goed bewaard woonhuis uit 1892, architect J. Wolbers, in Neorenaissancestijl met asymmetrische gevelindeling met rechts siertrapgeveltje.	
Wagenweg	88	Curieus ingevulde gevel waarin de hoofdvorm van de oorspronkelijke architectuur van 1892, architect J. Wolbers, nog in contour aanwezig is.	
Wagenweg	90 t/m 104	In hoofdopzet gaaf bewaard ensemble van 8 panden van elk drie ramen breed, twee bouwlagen hoog met kroonlijst en kapverdieping met dakschild voor een overigens plat dak en per pand één centrale dakkapel, uit 1892-1893, architect S.J.W. Mons; bij verschillende panden is de oorspronkelijke begane grondindeling verdwenen (nrs. 92, 94, 98, 102 en 104).	
Westerhoutpark	1a	Opvallend royaal gesitueerde villa met garage (Wagenweg 51) uit 1921-1922 in traditionele stijl, architect J.W. van Sante jr.; twee bouwlagen met schilddak met groot overstek en klein middenplat; gepleisterde gevels met houten kozijnen met vast kalf, kleine roedeverdeling in de bovenlichten en buitenluiken voor de onderramen; symmetrisch opgezette gevels, met een balkon op consoles in het midden van de voorgevel en asymmetrisch geplaatste grote, aangebouwde erker met zadeldak; de moderne aanbouw aan de achtergevel is gerealiseerd in 1985; de tuin aan de voorzijde is geheel parkeerterrein geworden.	

Westerhoutpark	1	Gaaf bewaarde symmetrisch opgezette villa uit 1914 met historiserende elementen; twee bouwlagen met schilddak en voorgevel met siertopgevels, driezijdige erkers, entree met luifel en hierboven als balkon behandeld terugspringend voorgeveldeel.	
Westerhoutpark	2	Voormalig koetsierswoning gebouwd in 1906 in een sobere landhuisstijl. Gaaf bewaard gebleven. Uitgevoerd in baksteen. Twee lagen onder een ver overstekend dak.	
Westerhoutpark	2a-b-c	Goed bewaard blok van 3 herenhuizen uit 1952 in traditioneel-zakelijke stijl; regelmatig opgezette bouwmassa van twee bouwlagen met zadeldak met eindschilden; rechthoekig erkers met siermetselwerk; dakkapellen met flauw driehoekige bekroning.	
Westerhoutpark	3-5-7	Opvallend gesitueerd, gaaf bewaard bouwblok van drie herenhuizen uit 1908 van de aannemer-architect B. Hagen in Engelse landhuisstijl; schilderachtig opgezette bouwmassa met diverse verspringende onderdelen en gevarieerd materiaalgebruik van pleisterwerk, schoon metselwerk en houten vakwerk.	
Westerhoutpark	4-6-8	Blok van drie woningen, ontworpen in 1905 door de architect J. van der Ban. Ze werden ontworpen in samenhang met de naastgelegen villa Boschkant. Het is een symmetrisch maar heel schilderachtig geheel met een grote topgevel met wolfseind in het midden en twee kleinere topgevels aan weerszijden. Opvallend terugkerend elementen in de gevel zijn de natuurstenen hoekblokjes.	
Westerhoutpark	9	Gaaf bewaard gebleven grote villa in 1910 gebouwd naar ontwerp van de architect J. van der Ban. Het werd gebouwd in opdracht van de douairiere Prins van Westdorpe geboren Labouchere. Twee lagen onder een overstekend fors tentdak In vergelijking met de door Van der Ban 3 jaar eerder ontworpen huizen aan de overzijde valt op dat deze villa minder schilderachtig en soberder is opgezet.	
Westerhoutpark	10	Villa Boschkant, in 1905 ontworpen door de architect J. van der Ban in samenhang met het blokje woningen Westerhoutpark 4-6-8. Ook hier komen de natuurstenen hoekblokjes telkens in de gevels terug. De villa heeft een schilderachtige opzet met een erker over drie lagen bekroond door een ingezwenkt torentje. Fraai gedetailleerd en goed bewaard gebleven. Alleen aan de zuidgevel een niet goed passende nieuwe uitbouw over één bouwlaag.	
Westerhoutpark	11	Grote, gaaf bewaard gebleven villa ontworpen in 1910 door de architect A. de Maaker. Twee lagen onder een groot asymmetrisch schilddak. Aan de voorgevel twee topgeveltjes. Schilderachtig opgezet met diverse verspringende delen en	

		verschillend materiaalgebruik.	
Westerhoutpark	13-15-17-19	Twee dubbele villa's in 1911 ontworpen door A. de Maaker op waaivormige situatie; traditionele architectuur in twee bouwlagen met zolderverdieping achter voorgeveldakschild en siertopgevels met vakwerk; driezijdige erkers over één of twee verdiepingen en terugliggend deel van de voorgevel met verbijzondering van de entreedeuren met rondboogbovenlichten (nr. 13 en 15), glas-in-lood ramen en luifels; traditionele houten kozijnen met roederamen in de bovenlichten	
Westerhoutpark	14	Villa, waarschijnlijk gebouwd tussen 1905 en 1910. Het pand werd in 1934 in gebruik genomen als kostschool voor vluchtelingen; het instituut Pollatz. Pas in 1996 werd het pand voor eerst noemenswaardig gewijzigd. Het werd opgedeeld in appartementen en aan de achterzijde verrees een nieuwe aanbouw over drie bouwlagen. De villa is schilderachtig opgezet met afwisselende gevels. Een gedeelte is uitgevoerd in stucwerk en een gedeelte in baksteen. Een samengestelde kap met overstek	
Westerhoutpark	16	Gaaf bewaarde villa uit ca. 1905 van architect A.C. Vander in Engelse landhuisstijl; schilderachtig opgezet met grotendeels wit gepleisterde gevels, hoog, rood pannendak met wolfseind en verschillende dakhuizen; kozijnen en erker met veelruits bovenlichten en houten vensterluiken; opvallend gesitueerd in een knik van de straat vrijstaand in een tuin met diverse groenelementen.	
Westerhoutpark	18-20	Goed bewaard gebleven dubbele villa met voorname uitstraling, gebouwd in 1911. Het pand bestaat uit drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Aan de voorzijde een driezijdige erker met daarboven een balkon en topgevel. Het pand is enige tijd samen met nr. 22 in gebruik geweest als verpleeghuis; huize Houtrust. Uit deze periode dateert ook de verbinding op de begane grond die nog aanwezig is. Ook aan de achterzijde een aantal eenlaags uitbreidingen	
Westerhoutpark	21-23-25	Rij van drie woonhuizen , gebouwd in 1910, in de bouwaanvraag omschreven als het bouwen van twee villa's en een woonhuis. De panden bestaan uit drie lagen onder een plat dak met voor- en zijgeveldakschild met een twee asymmetrische aankappingen. De asymmetrie, de in- en uitspringende delen en de houten topgevelinvulling geven het geheel een schilderachtige uitstraling. In 1939 werden de twee erkers doorgetrokken op de eerste verdieping. Tevens vonden een aantal andere	

		kleine wijzigingen plaats.	
Westerhoutpark	22-24-26	Rij van drie woonhuizen gebouwd in 1911 Naar ontwerp van de architect A. de Maaker. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. In hoofdopzet symmetrisch, met in het midden een rechthoekige erker met daarboven een balkon en een grote dakkapel met gebogen fronton (die inmiddels verdwenen is). Aan weerszijden een driekantige erker met daarboven een balkon en een topgevel met dakoverstek.	
Westerhoutpark	28-30	Goed bewaard gebleven villa gebouwd in 1910 naar ontwerp van de architect A. de Maaker. Drie lagen onder een plak dak met voorgeveldakschild en markante asymmetrische aankapping. De voorgevel heeft twee topgeveltjes met kleine driezijdige erkers en op de begane grond twee grotere driezijdige erkers	
Westerhoutpark	29	Villa gebouwd in 1908 naar ontwerp van de architect J. van den Ban. Twee lagen onder een schilddak. Uitgevoerd in een traditionele vormgeving. Opvallend is het feit dat de oorspronkelijke indeling een donkere kamer en een schilderkamer laat zien.	
Westerhoutpark	32	Vrij gave villa uit 1908 van architect J. Wolbers in nieuw-historiserende stijl; bakstenen bouwmassa met natuurstenen detaillering in twee bouwlagen en een afgeplat omlopend schilddak; asymmetrisch ingedeelde voorgevel met driezijdige torenvormige uitbouw en halfronde erker met ionische zuilen; gevelopeningen met gezwenkte bovendorpels en veelruits bovenlichten; opvallend gesitueerd in een knik van een straat en deel uitmakend van de oorspronkelijke, waardevolle bebouwing.	
Wilhelminapark	7	Zie Wagenweg 74	

## **Bijlage 8 Inspraakreacties en reacties gemeente ex. Art.3.1.1 Bro**

*Verwerking inspraakreacties en reacties ex. Art. 3.1.1 Wro*

## **Bijlage 9 Deelnemers Artikel 3.1.1.(art. 10 Oud)Bro Overleg**

*In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening(Bro) is de eerste wijziging van het bestemmingsplan Koninginnebuurt te partiële herziening om advies toegezonden aan de volgende instanties:*

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK, Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf Hoogheemraden, Afdeling PLV, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. J. Proper, Lange Veerstraat 45, 201 DA Haarlem
- Kamer van Koophandel en Fabrieken, Dhr. F. Baars, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
- KPN Telecom BV, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Hoofdgebouw IV kamer 18.k.03, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Ondernemersvereniging City Haarlem, p/a Postbus 5582, 2000 GN Haarlem
- Provincie Noord Holland, Vakafdeling RWB, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, Postbus 2484, 3500 GL Utrecht

- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg , Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- Vrouwen Advies Commissie, Postbus 479, 2000 AL Haarlem

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
- ProRail
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West
- NV Nederlandse Spoorwegen afdeling Commercie, Bedrijfs- en Productontwikkeling
- Gasunie, Technology en Assets

De opmerkingen van de betrokken instanties zijn met de reactie van de Gemeente daarop, opgenomen in de bij de toelichting behorende bijlagen.



# VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN

## KONINGINNEBUURT, 1<sup>E</sup> PARTIËLE HERZIENING

### Inhoudsopgave:

#### HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1:	Begripsbepalingen	pag. 3
Artikel 2:	Wijze van meten en anti dubbeltelbepaling	pag. 7
Artikel 3:	Bebouwingsvoorschriften	pag. 8
Artikel 4:	Gebruiksbepalings	pag. 10
Artikel 5:	Milieuozonerings	pag. 10

#### HOOFDSTUK II: BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 6:	Beschermd stadsgezicht Haarlem	pag. 13
Artikel 7:	Bedrijf- Nutsvoorziening	pag. 16
Artikel 8:	Centrum 3	pag. 17
Artikel 9:	Gemengd 1	pag. 17
Artikel 10:	Gemengd 2	pag. 18
Artikel 11:	Gemengd 4	pag. 18
Artikel 12:	Gemengd 5	pag. 19
Artikel 13:	Groen	pag. 19
Artikel 14:	Groen 1	pag. 19
Artikel 15:	Horeca	pag. 20
Artikel 16:	Kantoor	pag. 20
Artikel 17:	Maatschappelijk	pag. 20
Artikel 18:	Tuin 1	pag. 21
Artikel 19:	Tuin 2	pag. 21
Artikel 20:	Tuin 4	pag. 22
Artikel 21:	Verkeer	pag. 22
Artikel 22:	Water	pag. 23
Artikel 23:	Wonen	pag. 23
Artikel 24:	Dubbelbestemming Waarde-Archeologie	pag. 23
Artikel 25:	Dubbelbestemming Leiding- Leidingstrook	pag. 26

#### HOOFDSTUK III: BIJZONDERE BEPALINGEN.

Artikel 26:	Bijzondere ontheffingen	pag. 29
Artikel 27:	Procedureregels	pag. 29
Artikel 28:	Overgangsbepalingen	pag. 30
Artikel 29:	Slotbepaling	pag. 30

Bijlage: zoneringslijst.

# **HOOFDSTUK I**

## **Algemene bepalingen**

# **Artikel 1: Begripsbepalingen.**

## **1. Definities**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**aanbouw:**

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**achtergevelrooilijn:**

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak

**ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**antenne-installatie:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct danwel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie;

**bebouwingsgrens:**

een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen

**bebouwingspercentage:**

een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**bebouwingsvlak:**

een op de kaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht;

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

**begane grond:**

een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt;

**beschermd stadsgezicht:**

aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

**bestaand gebruik c.q. bouwwerk:**

een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van het van kracht worden van het plan, respectievelijk op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**bestemmingsvlak:**

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder;

**bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

**bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**brutovloeroppervlakte (bvo):**

de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen enz.;

**bijgebouw:**

een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

**dansschool:**

bedrijf, gericht op het geven van danslessen.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca;

**dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

**drank- en horecawet:**

de Drank- en Horecawet zoals deze gold op het moment dat dit bestemmingsplan in ontwerp ter inzage werd gelegd;

**dwingende rooilijn:**

een op de kaart aangegeven lijn waarin de voor- of zijgevel van een gebouw moet worden opgericht;

**eengezinswoning:**

gebouw dat geschikt is voor de bewoning door één gezin of huishouden;

**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 waarderingkaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak, hetgeen ook is aangegeven op de waarderingkaart.

**erfafscheiding:**

elk ander bouwwerk dat een begrenzing vormt tussen erven en tussen erven en onbebouwde gronden dan wel elk ander bouwwerk of afrastering tussen gronden;

**gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**hoogtescheidingslijn:**

een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven hoogte is toegestaan;

**horecabedrijf :**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

**horecaschip:**

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf;

**hotel:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse

**kaart:**

de van het plan deeluitmakende kaart, nr. 401 BP 002

**kantoor:**

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen;

**kap:**

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van minder dan 75° met het horizontale vlak. Een kap kan uitlopen in een nok of voorzien zijn van een platte afdekking;

**kelderverdieping:**

Een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20meter boven peil ligt.

**kiosk:**

een al dan niet vrijstaand gebouw, geschikt voor de detailhandel in bloemen, kranten, tijdschriften etc.;

**koffie-/theehuis:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

**langzaam verkeersrelatie:**

een aanduiding op de kaart die aangeeft dat een verbinding voor langzaamverkeer tussen twee of meer ruimten mogelijk moet zijn en/of behouden dient te blijven;

**ligplaats:**

de ruimte welke door een schip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;

**maaiveld:**

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein

**monument:**

aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

**niet dwingende rooilijn:**

een op de kaart aangegeven lijn waarin op indicatieve wijze de gewenste bebouwingsgrens is aangegeven;

**overbouwing/onderdoorgang:**

een op de kaart aangegeven gebied waar, binnen het bebouwingsvlak een doorgang mogelijk moet zijn met een in deze voorschriften nader aan te geven minimale hoogte, waarboven bebouwing mag worden opgericht;

**peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg, plein of andere openbare ruimte ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor het gebouw aan het Westerhoutpark 46 (Vitae Vesper), het Nieuw Amsterdams Peil (NAP) ter plaatse van de huidige en toekomstige hoofdtoegang aan het Westerhoutpark, met als referentiehoogte 1.93 meter boven NAP;
- c. in andere gevallen: de hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de hoofdtoegang;

**plan:**

het bestemmingsplan als bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening, "Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening;

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**prostitutie(e):**

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**raamprostitutie:**

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

**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.

**seksinrichting.**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**snackbar/cafetaria:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.

**sociëteit:**

bedrijf dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3 lid 1 sub c van de Drink- en Horecawet;

**standplaats:**

een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

**straat- en bebouwingsbeeld:**

voor het beoordelen van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer de bestaande rooilijnen, de schaal, de goothoogte, de bouwhoogte, de betreffende stedenbouwkundige zone op de waarderingskaart, alsmede dakkapellen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang.

**structuurbepalende bebouwingsgrens:**

een op de kaart aangegeven lijn, die bebouwing aanduidt met een hoge straatwandwaarde-ring uit stedenbouwkundig oogpunt;

**thuisprostitutie:**

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij ook alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).

**verkooppunt voor motorbrandstoffen:**

een inrichting, waar door middel van één of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd;

**voorgevelrooilijn:**

bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.

**vrijstaande antenne installatie:**

Vrijstaande antenne-installatie: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

**waarderingkaart beschermd stadsgezicht**

Kaart waarop de waarden van het beschermd stadsgezicht voor “Koninginnebuurt eerste partiële herziening” zijn vastgelegd (zie artikel 6 planvoorschriften) en die onderdeel is van de bestemmingsplankaart.

**wet:**

de Wet ruimtelijke ordening zoals die op 1 juli 2008 in werking is getreden;

**woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

**woonschip:**

een zich op het water bevindend object, dat (nagenoeg-) voortdurend dient als woning;

**woonwagen:**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

**zoneringslijst:**

de als bijlage opgenomen, bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

**2. Verwijzingen naar andere wetgeving**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

## **Artikel 2: Wijze van meten en anti-dubbeltelbepaling.**

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
  - a. **dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
  - b. **gothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevel.
  - c. **inhoud van een bouwwerk:**  
tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
  - d. **hoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  - e. **diepte van een (ondergronds) bouwwerk**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld; De constructie ligt dieper dan de bepaalde hoogte.
  - f. **lengte en breedte van een bouwwerk:**  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
  - g. **hoogte van een antenne-installatie:**  
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend;
  - h. **oppervlakte van een bouwwerk:**  
tussen (de buitenste verticale projecties van ) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
  - i. **gothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen**  
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw breder is dan 50% van de gevelbreedte wordt de bovenzijde (boeiboord hoogte) hiervan gezien als de nieuwe gothoogte. Overschrijdingen van de op de plankaart vermelde gothoogte ten behoeve hiervan zijn toegestaan, mits de maximale bouwhoogte niet wordt overschreden. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw met een breedte van meer dan 50% kan niet meer worden gezien als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van

meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen/dakopbouw in een dakvlak worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50% regel.

2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bebouwings-grenzen te overschrijden ten behoeve van:
  - a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;
  - b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, balkons 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 meter.  
Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
  - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld;
3. Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

### **Artikel 3:      Bebouwingsvoorschriften.**

#### **1.   Bebouwing.**

Voor het bouwen op de gronden, bedoeld in artikelen 7 tot en met 25 van dit plan, gelden naast de bepalingen in artikel 6 van dit plan de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, tenzij dit in het bestemmingsbepalingen anders wordt vermeld. Hierbij dienen de naar de weg toegekeerde gevels, in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
- c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
- d. de gebouwen moeten met een kap worden afgedekt;
- e. voor een dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat, in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak, mag de dakhelling onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen, elk met een breedte van maximaal 2.50 m, met een gezamenlijke breedte van maximaal 60 % van de breedte van de desbetreffende gevel en een minimale afstand van 0.50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en een minimale afstand van 0.50 meter tot de bouwhoogte;
- f. voor een dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat, in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak, mag de dakhelling onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen, elk met een breedte van maximaal 2.50 m, met een gezamenlijke breedte van maximaal 50 % van de breedte van de desbetreffende gevel en een minimale afstand van 0.90 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en een minimale afstand van 0.50 meter tot de goot- en bouwhoogte;
- g. voor een dakkapel in een kap met de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat, mag de dakhelling onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen,



- elk met een breedte van maximaal 2.50 m, met een gezamenlijke breedte van maximaal 60 % van de breedte van de desbetreffende gevel en een minimale afstand van 3,0 meter tot de voorgevel en 0,50 meter tot de achtergevel en een minimale afstand van 0.50 meter tot de goot- en bouwhoogte;
- h. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen. Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen bij Rijks- en Gemeentelijke Monumenten en de panden die beschreven staan in lijst met orde-2 panden, mits de erfafscheiding is vermeld in de omschrijving. De hoogte van deze erfafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen, zowel voor als achter de voorgevelrooilijn.. De overige erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter.
  - i in afwijking van het hiervoor onder h. bepaalde mag de hoogte van erfafscheidingen op dakterrassen niet meer bedragen dan 1 meter en niet minder dan 0.90 meter;
  - j. de gebouwen mogen worden voorzien van een kelder met een maximale hoogte van 5.0 meter.

## **2. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” of als “nieuwbouw”, of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing verlenen:

- a. van de op de kaart aangegeven maximale goothoogte met maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op de individuele adressen Olieslagerslaan nrs. 32 t/m 46 ;
- b. van het bepaalde in lid 1 onder c, ten behoeve van een vergroting van de hoogte tot maximaal 5 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op de individuele adressen Olieslagerslaan nrs. 32 t/m 46;
- c. van lid 1 onder d voor platte afdekkingen, waarbij de op de plankaart aangegeven goothoogte niet mag worden overschreden;
- d. van lid 1 onder a voor het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen tot een maximum diepte van 7.0 meter.

## **3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 1 en 2 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
- b. de situering van bijgebouwen;
- c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 meter.

## **4. Wijziging**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bepaalde in lid 1 onder a te wijzigen, zodanig dat ondergrondse parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd met meer dan 50 parkeerplaatsen.

## **5. Afwegingscriteria**

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder:

- a. de leden 2 (onder a tot en met onder d) en 3 genoemde bevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het beschermd stadsgezicht (artikel 6);

- het stedenbouwkundig profiel van, danwel de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
- de privacy van omwonenden.
- b. lid 2 sub e en lid 4 opgenomen bevoegdheden met name aan de volgende overwegingen:
  1. de ligging van de ondergrondse parkeervoorziening in het plangebied;
  2. of geen onevenredige aantasting zal plaatsen van het beschermd stadsgezicht (artikel 6)
  3. de functie van het gebouw waar de ondergrondse parkeervoorzieningen een onderdeel van uitmaken;
  4. het aantal verkeersbewegingen van en naar de ondergrondse parkeervoorzieningen;
  5. de verkeersfunctie van de straat.

## **Artikel 4: Gebruiksbepalingen.**

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende bepalingen:

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan – behoudens artikel 25(overgangsbepalingen) – bepaalde.  
Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:
  - a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
  - b. voor het aanwezig zijn of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen en het opgeladen hebben van gereede of onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen;
  - c. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en als ligplaats voor woonschepen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke strekken tot realisering van de bestemming, dan wel voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud van huis en tuin of ingevolge de bestemming is toegestaan;
  - d. gebruik van gronden begrepen onder de bestemmingen T-1,G en G-1 ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen.
2. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
  - a. het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, waaronder wordt verstaan het uitoefenen van een vrij een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en niet meer bedraagt dan van 35% van de brutovloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - b. het gebruik van een bestaande kelder voor onder de hoofdbestemming vallend gebruik.
3. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van lid 1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- 4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 1, mits het verlenen van de ontheffing niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van een inbreuk op de bestemming.  
Van dit laatste is in ieder geval sprake bij het toestaan van volgens de bestemming niet geoorloofd detailhandelsgebruik in gebouwen of op terreinen.

## **Artikel 5: Milieuzonering.**

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 7 tot en met 25 van deze voorschriften dient de zoneringslijst te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen.

1. Vestigingen zijn slechts toegestaan indien zij passen in de desbetreffende bestemming en genoemd zijn in de voor de desbetreffende straten aangegeven categorieën van de zoneringslijst zoals hieronder aangegeven.
  - a. maximaal **categorie 3** aan het Florapark, de Fonteinlaan, de Dreef, het Houtplein, de Tempeliersstraat, de Van Eedenstraat, de Wagenweg en de individuele adressen Meesterlottelaan 18a en 301, Raamsingel 16, Koningin Wilhelminalaan 12/12a en Floraplein 25 A/B;
  - b. maximaal **categorie 2** in alle overige straten en panden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:
  - a. het bepaalde in lid 1 onder b voor vestigingen genoemd in de categorie 3 van de zoneringslijst, indien die vestigingen minder bezwaarlijk zijn dan op basis van de toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat vestiging in de betreffende zone alsnog aanvaardbaar is,
  - b. het bepaalde in lid 1 onder a en b voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voorzover deze niet bezwaarlijker zijn dan de vestigingen die in lid 1 onder a, respectievelijk b zijn toegestaan.

## **HOOFDSTUK II**

### **Bestemmingsbepalingen.**

## **Artikel 6: Beschermd stadsgezicht Haarlem.**

Bij de in, artikel 7 tot en met 25 van de voorschriften genoemde bestemmingen, dient, evenals bij de onder artikel 26 genoemde bijzondere ontheffingen, het navolgende in acht te worden genomen:

### **6.1 BESCHERMD STADSGEZICHT**

Het gehele bestemmingsplangebied “Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> partiële herziening” valt, met uitzondering van de adressen Olieslagerslaan 32 t/m 46 en Koninginneweg 38, binnen de aanwijzing beschermd stadsgezicht (nummer 5302, 5 december 1990) in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

In het gehele als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In het grootste deel van het beschermd stadsgezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van de verkaveling en bebouwing is in een groot deel van dit gebied nog van belang.

Volgens het aanwijzingsbesluit hebben de volgende specifieke waardes aanleiding gegeven tot die aanwijzing:

*“Het Florapark is in zijn oorspronkelijke conceptie bewaard gebleven. De losstaande villa’s, gebouwd in eclectische trant in het laatste kwart van de vorige eeuw, zijn gesitueerd rond een open grasveld waarop enkele oude boomgroepen staan. Buiten de verbreding van de wegen is de parkaanleg gaaf bewaard gebleven. De aaneengesloten bebouwing langs de Wagenweg die de westzijde van het park afsluit, bestaat uit tamelijk waardevolle, laat negentiende eeuwse bebouwing. Door de diagonale ligging ten opzichte van de open noordrand van de Hout is de ruimtelijke relatie tussen Florapark en Hout vrij sterk. In de vrij gesloten bebouwing tussen de zuidzijde van het Florapark en de Haarlemmerhout is het Floraplein met zijn eenvormige classicistische woonbebouwing een bijzonder element. Het Diaconessenhuis en de nieuwbouw ten oosten daarvan vormen door hun zeer grote schaal een inbreuk op het karakter van Hout en omgeving en werken schaalverkleinend op de Hout.*

Het bebouwingsbeeld in het overgangsgebied is over het gehele gebied gezien gevarieerd, maar binnen de afzonderlijke componenten waaruit het gebied is opgebouwd, tamelijk homogeen. In het gehele gebied is het karakter van de bebouwing laat negentiende-eeuws. De bouwhoogte is twee a drie bouwlagen, binnen de samenstellende delen van het gebied weer vrij uniform. Vooral langs de Dreef en langs de Kleine Houtweg en de Wagenweg ter plaatse van de villaparken komen bredere panden voor, langs de Dreef vaak met souterrain en bel-etage. In de aaneengesloten bebouwing overheerst de lijstgevel zeer sterk, met vaak zeer geringe verschillen in goothoogte. De daken hebben een nokrichting evenwijdig aan de straat. De gevelopbouw is zeer rustig en bestaat over het algemeen uit drie of meer traveeën met verticaal geplaatste ramen.“

Het doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

Het bestemmingsplan beoogt de karakteristiek van het stadsbeeld te behouden, te herstellen en waar mogelijk te versterken. Hiervoor is een waarderingskaart opgenomen als onderdeel van de bestemmingsplanvoorschriften. Het beleid inzake de waarderingskaart wordt

hieronder beschreven. Tevens zijn aspecten van toetsing, uitvoering en afstemming opgenomen.

## **6.2 WAARDERINGSKAART BESCHERMD STADSGEZICHT**

Op de “Waarderingskaart beschermd stadsgezicht” (verder te noemen: waarderingskaart) zijn de panden van de Koninginnebuurt ingedeeld in drie orden. Tevens zijn nieuwbouw (na 1960), de ensembles en de seriebouw aangegeven op de waarderingskaart. De waardering betreft overigens alleen de hoofdbebouwing.

### *Orde 1*

Dit zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

### *Orde 2*

Dit zijn bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het beschermd stadsgezicht maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken.

### *Orde 3*

Dit zijn bouwwerken van voor 1960 van wisselende architectonische kwaliteit, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren, behoren tot deze categorie.

### *Nieuwbouw*

Dit zijn bouwwerken van na 1960. Deze zijn niet gewaardeerd.

### *Ensembles en seriebouw*

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

### *Herstel stedenbouwkundige structuur*

Dit zijn onbebouwde, open plekken in de historische gevelwand of in de historische stedenbouwkundige plattegrond. Bebouwing van deze plekken draagt bij aan herstel van de karakteristiek van het stadsbeeld.

## **6.3 TOETSING**

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

- bij vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
- voor bebouwing aangegeven als orde 1 of 2 op de waarderingskaart geldt de bestaande goothoogte, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart;
- voor bebouwing aangegeven als “orde 3”, “nieuwbouw” of “herstel stedenbouwkundige structuur” op de waarderingskaart geldt ten minste de minimale goothoogte en ten hoogste de maximale goothoogte, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart;
- toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het straat- en bebouwingsbeeld van

het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;

- bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkapellen raampartijen, parcelering en de verschijningsvorm van belang.

## 6.4 UITVOERING EN AFSTEMMING

### A Ruimtelijke structuur

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

### B Functionele structuur

- Behoud en versterking van het dynamische karakter van de vergrote binnenstad en de daar aanwezige functiemenging vormen uitgangspunt.
- Naast de werkfunctie vormt de woonfunctie in de vergrote binnenstad een wezenlijke bijdrage aan het gemengde karakter. De bestaande woningen zijn daarom als zodanig bestemd, al dan niet in combinatie met een andere bestemming. Tevens is aan elke bestemming zoveel mogelijk de woonbestemming toegevoegd, waardoor de gevarieerdheid in het straatbeeld behouden kan blijven.
- Andere veranderingen in het gebruik zijn mogelijk na toepassing van een gebruiksvrijstelling. Het dynamische karakter van het gebied mag daardoor niet onevenredig worden aangetast.

## C Afstemming

- Burgemeester en Wethouders zullen aanvragen van sloopvergunningen als bedoeld in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 toetsen aan het hiervoor genoemde beleid over de waarderingskaart.
- Rijksmonumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de Monumentenwet.
- Gemeentelijke monumenten, opgenomen in orde 1 op de waarderingskaart, zijn tegen sloop beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening.
- Voor alle bebouwing in de Koninginnebuurt geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (beschermd stads-of dorpsgezicht). Dit houdt in, dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van Burgemeester en Wethouders verboden is om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent (na 1960) zijn (aan)gebouwd.
- Voor het beschermd stadsgezicht gelden de welstandscriteria van welstandsniveau I, zoals opgenomen in de welstandsnota.
- Voor beeldbepalende panden (orde 2) is behoud van specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing dient daarom te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Hiervoor zijn tevens welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.
- De redengevende omschrijving van beeldbepalende panden, ensembles en seriebouw, zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting, zal betrokken worden bij het welstandsadvies.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “orde 3” is behoud van de schaal en de cultuurhistorische waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als “nieuwbouw” is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens welstandscriteria, die zijn opgenomen in de welstandsnota.
- Voor ensembles is een gezamenlijke aanpak het uitgangspunt. Dit houdt in dat voor (gedeeltelijke) sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in principe geen vergunning zal worden verleend.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke panden zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden in een ensemble of een serie identieke panden.
- Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan een sloopvergunning worden verleend voor sloop van panden die onderdeel uitmaken van de serie, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.

## **ARTIKEL 7 Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV).**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen.



## 2. **Bebouwing.**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 8 Centrum 3.**

### 1. **Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor centrum 3 (C-3) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor: centrumvoorzieningen, waaronder begrepen maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, dienstverlening, kantoren met loketfunctie en parkeergarage, detailhandel, horeca, showrooms, reiswinkel, uitzendbureau, galerieën, bioscopen, musea en wonen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen.

#### *Detailhandel:*

Voor detailhandelbedrijven geldt dat maximaal 30% van de netto verkoopvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor horeca-achtige activiteiten waarbij:

- a. het schenken van alcoholische dranken niet is toegestaan;
- b. exploitatie van een terras niet is toegestaan;
- c. de horeca-achtige activiteiten uitsluitend mogen plaatsvinden in samenhang met en ondergeschikt aan de uitoefening van het detailhandelbedrijf;
- d. ter plaatse geen etenswaren mogen worden bereid, die bestemd zijn voor de onmiddellijke consumptie ter plaatse. Onder bereiden verstaan het koken, bakken, afbakken, braden, stoven en smoren van etenswaren;
- e. loketverkoop direct in de voorgevel niet is toegestaan.

## 2. **Bebouwing.**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 9: Gemengd 1**

### 1. **Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor gemengd 1 (GD-1) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

Verdieping	Gebruiksmogelijkheden
Begane grond	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• Dienstverlening</li><li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li><li>• Praktijkruimte</li><li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li><li>• Tuinen en erven</li><li>• Bijbehorende voorzieningen</li></ul>
Overige verdiepingen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• Bijbehorende voorzieningen</li></ul>

## 2. **Bebouwing**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 10: Gemengd 2.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de plankaart voor gemengd 2 (GD-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Verdieping	Gebruiksmogelijkheden
Begane grond	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• Detailhandel</li><li>• Dienstverlening</li><li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li><li>• Praktijkruimte</li><li>• Maatschappelijke voorzieningen</li><li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li><li>• Tuinen en erven</li><li>• Bijbehorende voorzieningen</li></ul>
Overige verdiepingen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• Bijbehorende voorzieningen</li></ul>

- b. Daar waar op de plankaart de in lid 1 bedoelde gronden zijn aangeduid met de aanduiding (h) zijn deze gronden uitsluitend voor de begane grondlaag, tevens bestemd voor horeca. In die gevallen is artikel 14 (Horeca) van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing.
- c. Daar waar op de plankaart de in lid 1 bedoelde gronden zijn aangeduid met de aanduiding (ho) zijn deze gronden tevens bestemd voor een hotel, zowel op de begane grond als op de verdieping.

### **2. Bebouwing**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 11: Gemengd 4**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor gemengd 4 (GD-4) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

Verdieping	Gebruiksmogelijkheden
Begane grond en overige verdiepingen.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li><li>• Praktijkruimte</li><li>• Dienstverlening</li><li>• Maatschappelijke voorzieningen</li><li>• Bedrijven</li><li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li><li>• Tuinen en erven</li><li>• Bijbehorende voorzieningen</li></ul>

- b. Daar waar op de plankaart de in lid 1 bedoelde gronden zijn aangeduid met de aanduiding (ho) zijn deze gronden tevens bestemd voor een hotel, zowel op de begane

grond als op de verdieping.

- c. Daar waar op de plankaart de in lid 1 bedoelde gronden zijn aangeduid met de aanduiding (h) zijn deze gronden tevens bestemd voor horeca, zowel op de begane grond als op de verdieping. Artikel 15 (Horeca) van deze voorschriften is van overeenkomstige toepassing.

## **2. Bebouwing**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 12: Gemengd 5**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor gemengd 5 (GD-5) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

Verdieping	Gebruiksmogelijkheden
Begane grond en overige verdiepingen.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• Kantoor (evt. met loketfunctie)</li><li>• Praktijkruimte</li><li>• Dienstverlening</li><li>• Maatschappelijke voorzieningen</li><li>• (Ondergrondse) parkeervoorzieningen</li><li>• Tuinen en erven</li><li>• Bijbehorende voorzieningen</li></ul>

## **2. Bebouwing**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 13: Groen.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, paden, verhardingen en bijbehorende voorzieningen, waaronder water- en oevervoorzieningen en bergbezinkbassins.

### **2. Bebouwing.**

Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, waarbij de hoogte van lichtmasten niet meer dan 6 meter en de hoogte van de overige andere bouwwerken niet meer dan 3 meter mag bedragen, uitgezonderd het beeld van Frans Hals aan het Florapark, waarvoor een bouwhoogte van 7 meter geldt. Overigens dient bij het toepassen van dit artikel, het bepaalde in artikel 3 van dit plan in acht te worden genomen..

## **Artikel 14: Groen 1.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor Groen 1 (G-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, park, bos, plantsoenen, verhardingen en paden en bijbehorende voorzieningen, waaronder water en oevervoorzieningen;

## **2. Bebouwing.**

Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, waarbij de hoogte van lichtmasten niet meer dan 6 meter en de hoogte van de overige andere bouwwerken niet meer dan 3 meter mag bedragen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van dit plan..

## **Artikel 15: Horeca.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor horeca (H) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het onder a. bedoelde, uitsluitend bestemd voor een hotel, restaurantbedrijf, cafébedrijf, cafetaria/snackbar, koffie-/theehuis;

#### **a. Nevenactiviteiten:**

Op de voor horeca (H) aangewezen gronden is het toegestaan om maximaal 20% van het bvo te gebruiken voor de bestemmingen kantoor (K) of maatschappelijk (M). In voorkomend geval zijn de artikelen, 16 (kantoor) en 17 (maatschappelijk) van overeenkomstige toepassing.

## **2. Bebouwing**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 16: Kantoor.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor 'kantoor'(K) aangewezen gronden zijn op alle verdiepingen uitsluitend bestemd voor kantoor- en praktijkruimten.

## **2. Bebouwing.**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 17: Maatschappelijk.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor maatschappelijk (M) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor sociaal-medische-, sociaal-culturele-, educatieve-, culturele- en levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van ontspanning, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven, alsmede ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen tot een maximum van 25m<sup>2</sup>.

## **2. Bebouwing**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan, met dien verstande dat ten behoeve van de berging van fietsen en buitenspeelmateriaal buiten het aangegeven bebouwingsvlak gebouwen en andere bouwwerken mogen opgericht, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,0 meter.

Ten behoeve van deze bestemming mag op het perceel Florapark 14 gebouwd worden in afwijking van artikel 3 lid 1 onder a. van dit plan.

## **Artikel 18: Tuin 1.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de plankaart voor Tuin 1 (T-1) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. water.

### **2. Bebouwing.**

Op deze gronden kunnen andere bouwwerken worden opgericht, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter. Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen bij Rijks- en Gemeentelijke Monumenten en panden die beschreven staan in lijst met orde-2 panden, mits de erfafscheiding is vermeld in de omschrijving. De hoogte van deze erfafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen.

### **3. Aanlegvoorschriften.**

- a. Het is verboden op of in de voor tuin bestemde gronden, voor zover deze gelegen zijn binnen het beschermde stadsgezicht, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem,
  2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- b. De onder 3.a genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van:
  1. onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik;
  2. werken en werkzaamheden van zodanig geringe omvang dat strikte toepassing van deze voorschriften zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.

## **Artikel 19: Tuin 2.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor tuin 2 (T-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven ten dienste van de in de hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming;
- b. voetpaden
- c. water;
- d. verhardingen ten behoeve van de bestemming;
- e. parkeren, tot een maximum van 50 % van het onder deze bestemming vallende tuinoppervlak, alsmede ontsluiting tot voornoemd gebruik.

### **2. Bebouwing.**

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwde oppervlak op deze gronden niet meer bedragen dan 50% met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. de hoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3,0 m;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw mag niet meer zijn dan de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met 0,25 meter en een maximum bouwhoogte van 4 meter. De diepte van de aan- of uitbouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.
- e. de hoogte van andere bouwwerken en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat van een erf- of terreinafscheiding die voor de voorgevelrooilijn wordt geplaatst, de hoogte niet meer mag zijn dan 1 meter.

## **Artikel 20: Tuin 4.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de plankaart voor Tuin 4 (T-4) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor;

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. water;
- d. verhardingen ten behoeve van de bestemming;
- e. parkeren, tot een maximum van 35% van het onder deze bestemming vallende tuinoppervlak, alsmede ontsluiting tot voornoemd gebruik.

### **2. Bebouwing.**

Op deze gronden kunnen andere bouwwerken worden opgericht, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter. Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mogen niet hoger zijn dan 1 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen bij Rijks- en Gemeentelijke Monumenten, en panden die beschreven staan in lijst met orde-2 panden, mits de erfafscheiding is vermeld in de omschrijving. De hoogte van deze erfafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen.

### **3. Aanlegvoorschriften.**

- a. Het is verboden op of in de voor tuin bestemde gronden, voor zover deze gelegen zijn binnen het beschermde stadsgezicht, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem,
  - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- b. De onder 3.a genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van:
  - 1. onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik;
  - 2. werken en werkzaamheden van zodanig geringe omvang dat strikte toepassing van deze voorschriften zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.

## **Artikel 21: Verkeer.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor stads- en structuurwegen, buurt- en woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, een en ander met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

## **2. Bebouwing.**

- a. Op deze gronden kunnen worden opgericht gebouwen, waaronder nutsgebouwtjes, kiosken, kramen enabri's, en andere bouwwerken;
- b. Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
  2. de oppervlakte van de gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
  3. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 6 meter, de overige andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 meter.

## **Artikel 22: Water.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor water (Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer te water, de waterberging en de waterhuishouding, waaronder zijn toegelaten water, watergangen, sloten en vijvers, oeverstroken en bijbehorende voorzieningen, met uitzondering van ligplaatsen voor woon- en horecaschepen.

### **2. Bebouwing.**

Op deze gronden kunnen andere bouwwerken, waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen worden opgericht, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

## **Artikel 23: Wonen.**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor wonen (W) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen.

### **2. Bebouwing.**

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 van dit plan.

## **Artikel 24: Dubbelbestemming Waarde- Archeologie**

### **1. Bestemmingsomschrijving.**

De op de kaart voor waarde-archeologie (WR-A) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Dit houdt in dat voorzover de dubbelbestemming Waarde-Archeologie geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde-Archeologie voorrang krijgt.

### **2. Bebouwing.**

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van het gestelde in artikel 3, het volgende van toepassing:

### *categorie 3*

a. 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:

- \* een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> ;
  - \* verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- b. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 1 onder a, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
- \* een oppervlakte hebben groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - \* 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.
- c. 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:
- \* het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - \* het doen van opgravingen;
  - \* begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

### *categorie 5*

d. 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:

- \* een oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> ;
  - \* verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- e. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 1 onder d, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
- \* een oppervlakte hebben groter dan 10.000 m<sup>2</sup>;
  - \* 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.
- f. 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:



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

### **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 behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

### **4. Ontheffing.**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van het gestelde in artikel 3 (bebouwingsvoorschriften).

2. Ontheffing, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentelijke archeologisch deskundige, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

3. Ontheffing, zoals in lid 4 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 lid 4 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 bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:

- \* het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- \* het doen van opgravingen;
- \* begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

### **5. Aanlegvoorschriften .**

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 meter 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 meter;

c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 meter 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. Dit bovengenoemd verbod 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 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 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 d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

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

#### **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.

## **Artikel 25 Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (L-L)**

### **1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING**

De op de plankaart voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse drinkwatertransportleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### **2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

Op de gronden met de dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook mogen ten dienste van de bedoelde leiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de voorwaarde dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter mag bedragen.

### **3. ONTHEFFINGEN**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;

- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de RACM in geval van bouwplannen op gronden met de bestemmingen "Groen" en "Groen 1".

#### **4. AANLEGVERGUNNING**

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de betreffende leiding;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de RACM in geval van werken en werkzaamheden binnen de bestemming "Groen" en "Groen 1".

## **HOOFDSTUK III**

### **Bijzondere bepalingen.**

## **Artikel 26: Bijzondere ontheffingen.**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
  - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %, met dien verstande dat deze ontheffing niet van toepassing is op de individuele adressen Olieslagerslaan nrs. 32 t/m 46;
  - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m<sup>2</sup>, respectievelijk 3 meter mogen bedragen;
  - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2 meter;
  - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1.50 meter;
  - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
  - g. bestemmingen en aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties;
  - h. het realiseren van een dakterras op een aanbouw, mits voorzien van een afscheiding die niet hoger is dan 1 meter, en niet lager dan 0,9 meter, boven de hoogte van de desbetreffende aanbouw.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij het verlenen van de ontheffing als bedoeld in lid 1 onder g aan de richtlijnen uit de nota GSM-installaties zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 15 december 1999.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de ontheffing als genoemd in lid 1 onder b tot en met h, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering, en toetsen hierbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

## **Artikel 27: Procedureregels.**

1. Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het wijzigen van plangedeelten, dan wel tot het verlenen van een ontheffing c.q. het stellen van nadere eisen, wordt met belanghebbenden overleg gepleegd.
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken, zoals situatieschetsen en deskundigenadviezen, gedurende vier weken voor een ieder ter inzage.
3. Burgemeester en wethouders maken de in lid 2 bedoelde ter inzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden.

4. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij burgemeester en wethouders. Belanghebbenden worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

## **Artikel 28 Overgangsbepalingen.**

### **1. Gebruik**

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

### **2. Bebouwing.**

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;
- c. tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Een en ander mits de bestaande afwijking ook naar hun aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening.

## **Artikel 29: Slotbepaling.**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "KONINGINNEBUURT, 1<sup>E</sup> PARTIELE HERZIENING".

## Bijlage 1 planvoorschriften

# Zoneringslijst

### *Milieuzoneringslijst*

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

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument

milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

	<b>Categorie 1 bedrijven; indicatieve afstand 10 meter</b>
	<b>Indicatief oppervlak &lt;150 m2</b>
SBI	OMSCHRIJVING
	Detailhandel
	Kantoren
174, 175	Vervaardiging van textielwaren
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
181	Vervaardiging kleding van leer
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven (geen drukken of stansen)
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
40	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)
40	Blokverwarming
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
642	Telecommunicatiebedrijven
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
8512, 8513	Artsenpraktijken, tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
8514, 8515	Consultatiebureaus
9252	Ateliers, e.d.
262	Schietinrichtingen: boogbanen (binnen)
9301.3	Wasserettes, wassalons
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

	<b>Categorie 2 bedrijven; indicatieve afstand 30 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	150-400 m2
	Kantoren	<1000 m2
1581	Brood- en banketbakkerijen: -v.c. <2500 kg meel / week	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<150 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<150 m2
181	Vervaardiging kleding van leer	<150 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<150 m2
203	Vervaardiging van meubels (ambachtelijk)	<150 m2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	<150 m2
2223	Binderijen	<150 m2
2224	Grafische reproductie	<150 m2
2225	Overige grafische activiteiten	<150 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	<150 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	<150 m2
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM	
40	< 10 Mega Volt Ampère	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	<150 m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<300 m2
5020.5	Autowasserijen	
5211	Supermarkten	<400 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	<50 bedden
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
554	Cafés bars	
5551	Kantines	
5552 A	Cateringbedrijven zonder thuisbezorging	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	<100 pl.
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales (kleinschalig)	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	< 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	< 2500 m2
853	Verpleeghuizen	
9131	Kerkgebouwen e.d.	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	
9234	Muziekscholen	
9251	Bibliotheken, musea,	
9304	Saunabaden, zonnestudio's	



	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	>400 m2
	Kantoren	>1000 m2
	Land-, tuinbouw en veehouderij (algemeen)	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0141.1	Hoveniersbedrijven	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<300 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<300 m2
181	Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	<300 m2
182	Vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	<300 m2
183	Vervaardiging van artikelen van bont	<300 m2
2010.1	Houtzagerijen	
203, 204	Timmerwerfabrieken	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	>150 m2
2223	Binderijen	>150 m2
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven	>150 m2
2512	Vervaardiging van rubber en kunststof producten	<150 m2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	150-300 m2
262, 263	Aardewerkproductie: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kilowatt	150-300 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	150-300 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	150-300 m2
37	Inzamelaars papier / 2 <sup>de</sup> handsmaterialen	<1000 m2
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	100 – 200 Mega Volt Ampère	
40	Gasontvang- en –verdeelstations	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1-15 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	150-300m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	>300 m2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	>300 m2
505	Benzineservicestations: zonder LPG	
5211	Supermarkten	400-2500 m2
5212,5246 /9	Warenhuizen, bouwmarkten, tuincentra	<2500 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	>50 bedden
552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Recreatie
5552	Cateringbedrijven met thuisbezorging	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	
6321	Autoparkeergarages	>100 pl.
641	Post- en koeriersdiensten	
643	GSM-centrales	
711	Personenautoverhuurbedrijven	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	

	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
7525	Brandweerkazernes	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	> 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	> 2500 m2
8511	Ziekenhuizen	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	<1000 m2
9133.1	Hondendressuurterreinen	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	
9213	Bioscopen	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	
9234	Balletscholen	
9234.1	Dansscholen	
9261.1	Zwembaden: overdekt	
9261.2	Bowlingcentra	
9261.2	Sporthallen	
9261.2	Maneges	Dagrecreatie
9261.2	Tennisbanen (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9262	Jachthavens met diverse voorzieningen	Dagrecreatie
9262	Schietinrichtingen: boogbanen (buiten)	Dagrecreatie
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	>300 m2
9271	Casino's	
9272.1	Amusementshallen	
9303	Uitvaartcentra	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
		p.c. = productiecapaciteit		
		t/j = ton per jaar		
		Supermarkten		>2500 m2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	
151	4	- vleeswaren- en conservenfabrieken	100	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	2	- conserveren	200	
152	3	- roken	300	
152	4	- verwerken anderszins	300	
1531		Aardappelproducten fabrieken		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1543	0	Margarinefabrieken:		
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	100	
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	200	
1561		Grutterswarenfabrieken	100	
1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	300	
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	
1585		Deegwarenfabrieken	100	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	
1596		Bierbrouwerijen	300	
1597		Mouterijen	300	
1600		Tabaksverwerkende industrie	200	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	300	
173		Textielveredelingsbedrijven		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	100	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	100	>300 m <sup>2</sup>
181		Vervaardiging kleding van leer	100	>300 m <sup>2</sup>
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	100	>300 m <sup>2</sup>
183		Vervaardiging van artikelen van bont	100	>300 m <sup>2</sup>
191		Lederfabrieken	300	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	100	
193		Schoenenfabrieken	100	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.2	1	- met creosootolie	200	
2010.2		- met zoutoplossingen	100	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	100	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	
2413	0	Anorg. Chemische grondstoffenfabrieken:	100	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	A0	Organ. Chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2442		- verbandmiddelenfabrieken	100	
2442		- formulering en afvullen geneesmiddelen	100	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	
2466		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	200	
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	300	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	200	>=100 m <sup>2</sup>
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	200	
252	2	- met fenolharsen	300	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT		
261	2	- glas en glasproducten p.c. >= 5.000 t/j	300	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	
264	B	Dakpannenfabrieken	200	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
2661.1	1	zonder persen, triltafels en bekistingtrillers	200	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300	
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	300	
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	300	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	100	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. Glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	300	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	
2682	D	Asfaltcentrales	200	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. < 2.000 m2	300	
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	200	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	300	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	300	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	10	- stralen	200	
2851		- algemeen	100	
2851		- scoperen (opspuiten van zink)	100	
2851		- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100	
2851		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	100	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	200	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	200	
29	3	met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
30		Kantoormachines- en computerfabrieken	100	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	
315		Lampenfabrieken	300	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	100	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	100	
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	100	
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m <sup>2</sup>	200	
341	2	- p.o. >= 10.000 m <sup>2</sup>	300	
3410.1		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	
342		Carrosseriefabrieken	200	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	3	- metalen schepen < 25 m	200	
351		- houten schepen	100	
352	2	met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	200	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	200	>300 m <sup>2</sup>
363		Muziekinstrumentenfabrieken	100	>300 m <sup>2</sup>
364		Sportartikelenfabrieken	100	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	100	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	100	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
371		Autosloperij	100	
372	A1	Puinbrekerijen en –malerijen: - v.c. < 100.000 t/j	300	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B4	200 - 1000 Mega Volt Ampère	300	
40	C1	Gascompressorstations vermogen < 100 Megawatt	300	
40		10 - 100 Mega Volt Ampère	100	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B3	>= 15 Megawatt	300	
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	100	>300 m <sup>2</sup>
5020.4		Autobekleiderijen	100	
5020.4		Autospuitinrichtingen	100	
5020.4		Autoplaatwerkerijen	100	
505		Benzineservivestations: met LPG	300	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	100	
5122		Grth in bloemen en planten	100	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	100	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	100	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	100	
5134		Grth in dranken	100	
5135		Grth in tabaksproducten	100	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	100	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	100	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
514		Grth in overige consumentenartikelen	100	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	300	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	100	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	100	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	100	
5162		Grth in machines en apparaten	100	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	100	
5211		Supermarkten	100	>2500 m2
554	2	Discotheken	100	
60	-	VERVOER OVER LAND		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	300	
6021.1		Bus-, tram- en metro-remises	100	
6023		Touringcarbedrijven		
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	100	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6311.1	2	- stukgoed	300	
6311.2	1	- containers	300	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	300	
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	300	
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	100	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales laboratoria	100	
7522		Defensie-inrichtingen	200	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	
9000.1	2	- 100.000 – 300.000 i.e.	300	
9000.2		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	100	
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A6	Afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 Mega Watt	300	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	300	
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	
9000.3	C	Vuiloverslagstations	300	
9000.3		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	300	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	300	
9261.1	2	- niet overdekt	200	
9261.2		Tennisbanen (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2		Veldsportcomplex (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2	D	Stadions en openluchtijbanen	300	
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200	
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	300	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	200	
9272.2		Modelvliegtuigvelden	300	
9301.1		Wasserijen en strijkinrichtingen	100	
9301.1		Tapijtreinigingsbedrijven	100	
9301.3		Wasverzendinrichtingen	100	



Categorie 5 bedrijven zijn niet gewenst binnen de gemeente Haarlem.

*In zeer uitzonderlijke gevallen is het na individuele toetsing mogelijk om een categorie 5 bedrijf één categorie lager in te delen en als categorie 4 bedrijf aan te merken. De toetsing moet dan wel zeer duidelijk uitwijzen dat de mate van hinder van een betreffend bedrijf slechts een (voor gevoelige bestemmingen) aan te houden afstand van 300 meter of lager vereist.*

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m <sup>3</sup> /d	500
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m <sup>3</sup> /d	700
1421	2	- steenbrekerijen	700
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	500
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	2	- vetsmelterijen	700
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	700
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500
1551	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=	500
1571	0	Veevoerbouwfabrieken:	
1571	1	- destructiebedrijven	700
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	700
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000
1586	1	- koffiebranderijen	500
231		Cokesfabrieken	1000
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	700
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	500
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	500
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	700
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	1000
242	2	- formulering en afvullen	500
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	500
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	500
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500
261	0	Glasfabrieken:	
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
2651	0	Cementfabrieken:	
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	500
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	1000
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	700
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	700
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
272	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:	
273	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	700
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	700
274	B0	Non-ferrometaalwalsen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
274	B2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
274	B0	Non-ferrometaalwalsen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	500
3511		Scheepssloperijen	700
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	2	- met proefdraaien motoren	1000
371		Metaal- en autosredders	500
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	700
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)	
40	A1	- kolengestookt	700
40	A2	- oliegestookt	500
40	A3	- gasgestookt	500
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas)	500
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B5	- >= 1000 MVA	500
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
40	C2	- gascompressorstations vermogen $\geq$ 100 MW	500
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A1	- met chloorgas	1000
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. $\geq$ 2.000 m <sup>2</sup>	500
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. $\geq$ 100.000 m <sup>3</sup>	500
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	2	- opslag opp. $\geq$ 2.000 m <sup>2</sup>	700
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	500
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. $\geq$ 2.000 m <sup>2</sup>	1000
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. $\geq$ 500 t/u	700
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. $\geq$ 2.000 m <sup>2</sup>	700
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	1000
6311.2	4	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. $\geq$ 2.000	700
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. $\geq$ 500 t/u	500
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. $\geq$ 2.000 m <sup>2</sup>	500
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	700
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9000.1	3	- $\geq$ 300.000 i.e.	500
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9000.3	D1	- open	700
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9262	0	Schietinrichtingen:	
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	500
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	500
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	1000
9262	B	Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	500
9262	C	Skelterbanen, $\geq$ 8 uur/week in gebruik	1000
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	700

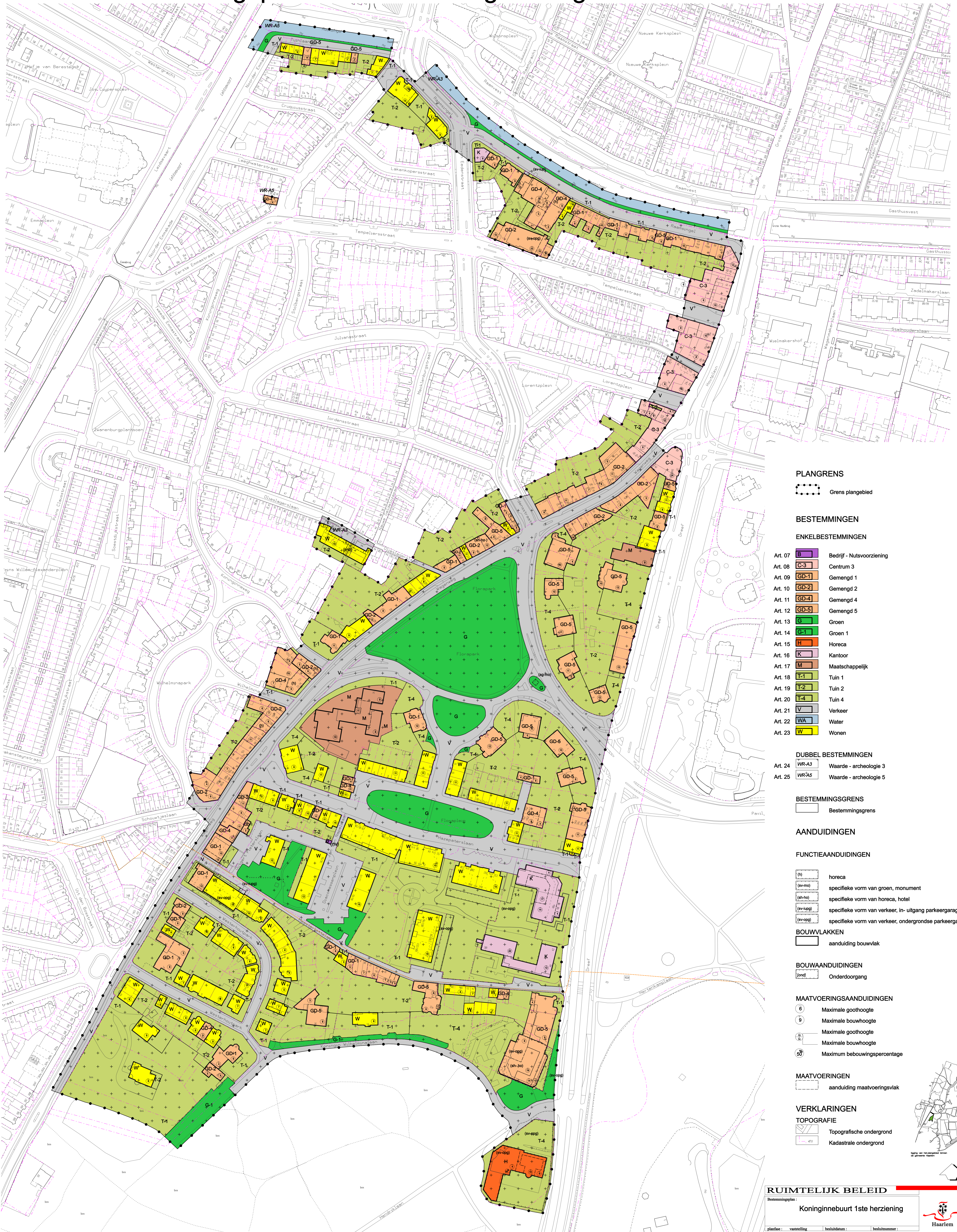
Categorie 6 bedrijven zijn niet toegestaan binnen de gemeente Haarlem.

<b>Categorie 6 bedrijven; indicatieve afstand 1500 meter</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	2	- p.c. $\geq$ 1.000 t/j	
3162		Koolelektrodenfabrieken	
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	
6323		Luchthavens	
9000.3	A3	- verwerking radioactief afval	
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., $\geq$ 8 uur/week in gebruik	





# Bestemmingsplan 1ste Herziening Koninginnebuurt



## PLANGRENS

Grens plangebied

## BESTEMMINGEN

### ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 07 B Bedrijf - Nutvoorziening
- Art. 08 C-3 Centrum 3
- Art. 09 GD-1 Gemengd 1
- Art. 10 GD-2 Gemengd 2
- Art. 11 GD-4 Gemengd 4
- Art. 12 GD-5 Gemengd 5
- Art. 13 G Groen
- Art. 14 G-1 Groen 1
- Art. 15 H Horeca
- Art. 16 K Kantoor
- Art. 17 M Maatschappelijk
- Art. 18 T-1 Tuin 1
- Art. 19 T-2 Tuin 2
- Art. 20 T-4 Tuin 4
- Art. 21 V Verkeer
- Art. 22 WA Water
- Art. 23 W Wonen

### DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 24 WR-A3 Waarde - archeologie 3
- Art. 25 WR-A5 Waarde - archeologie 5

### BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

## AANDUIDINGEN

### FUNCTIEAANDUIDINGEN

- h horeca
- (sv-no) specifieke vorm van groen, monument
- (sh-ho) specifieke vorm van horeca, hotel
- (sv-lapp) specifieke vorm van verkeer, in- uitgang parkeergarage
- (sv-opp) specifieke vorm van verkeer, ondergrondse parkeergarage

### BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

### BOUWAANDUIDINGEN

aanduiding onderdoorgang

### MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- 6 Maximale goothoogte
- 9 Maximale goothoogte
- 12 Maximale goothoogte
- 15 Maximale goothoogte
- 50 Maximum bebouwingspercentage

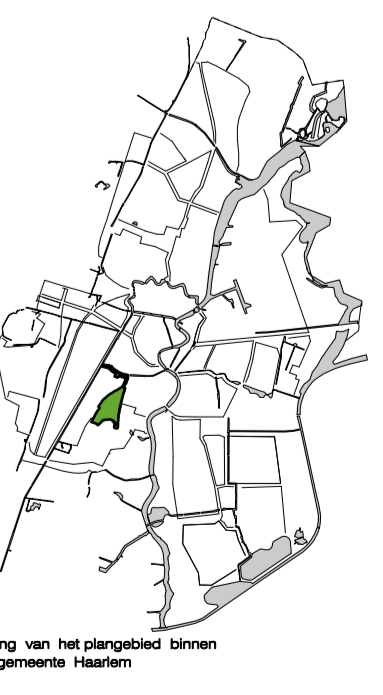
### MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

## VERKLARINGEN

### TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



## RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan: Koninginnebuurt 1ste herziening

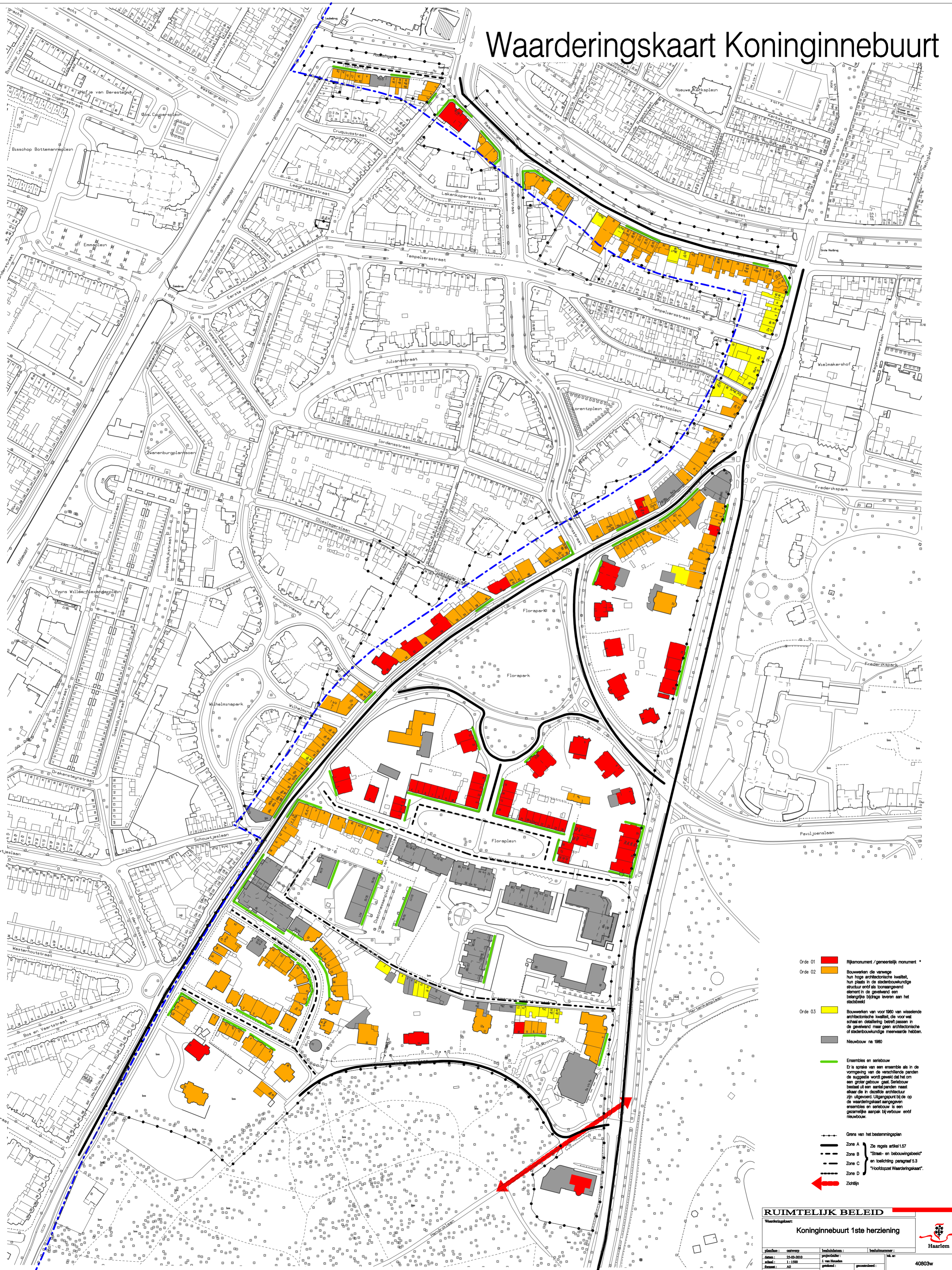
planning:	vaststelling	beheidsdatum:	beheidsnummer:
datum:	24-03-2010	projectleider:	J. van Heerde
schaal:	1:1000	geometrisch:	
formaat:	A0	geometrisch:	
DNR/soort:	2008	E.J. van Wijk	geometrisch:
		H. van der Straaten	



408030



# Waarderingskaart Koninginnebuurt



- Orde 01 ■ Rijksmonument / gemeentelijk monument \*
- Orde 02 ■ Bouwwerken die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stadsbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld
- Orde 03 ■ Bouwwerken van voor 1980 van uitstekende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stadsbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw na 1980
- Ensemble en seriebouw  
Er is sprake van een ensemble als in de omgeving 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 } Zo regels artikel 1.57
- Zone B } "Stads- en bebouwingbeeld"
- Zone C } en toelichting paragraaf 5.3
- Zone D } "Hoofddoel Waarderingskaart"
- Zichtlijn

**RUIMTELIJK BELEID**

Waarderingsplan:  
**Koninginnebuurt 1ste herziening**

Uitgegeven op: 25-05-2010	Projectleider: J. van Rieland	Beoordelaar: J. van Rieland	Beoordelaar: J. van Rieland
Schaal: 1:1500	Project: Koninginnebuurt	Project: Koninginnebuurt	Project: Koninginnebuurt
Revisie: A0	Project: Koninginnebuurt	Project: Koninginnebuurt	Project: Koninginnebuurt
Uitsluitend voor: 2008	Project: Koninginnebuurt	Project: Koninginnebuurt	Project: Koninginnebuurt

40803w