

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille
Auteur Dhr. R. van Liempt
Telefoon 5113671 E-mail: rvanliempt@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr 2011/284224
Te kopiëren: A, B en C
B & W-vergadering van 27 september 2011

## Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingsplan Nieuwstad

## DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Het vrijgeven van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en voor participatie met de betrokken wijkraad is onderdeel van de voorbereiding. Op grond van artikel 4, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het conceptontwerp ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gezonden.

---

## B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

# Collegebesluit

**Onderwerp: Conceptontwerpbestemmingsplan Nieuwstad**

**Reg. Nummer: 2011/284224**

## 1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het plangebied een – soms sterk – verouderd planologisch/juridisch regime geldt.

### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied omvat het noordelijk deel van de historische binnenstad van Haarlem. Het conceptontwerpbestemmingsplan Nieuwstad wordt globaal begrensd in het zuiden door de Nieuwe Gracht, in het westen door de oever van de Kinderhuissingel en de Schotersingel, in het noorden door de Schotersingel en de Kloppersingel en in het oosten door de Oude Weg, Friesche Varkensmarkt en Hooimarkt.

### *Procesverloop*

Het opstellen van het conceptontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente pleegt ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de Rijksdiensten en de bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt aan de wijkraden en betrokken maatschappelijke organisaties gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren (participatie). In deze periode wordt ook een informatief overleg gepland met de wijkraden waarin deze in ieder geval op de hoogte worden gebracht van de procedure en vervolgstappen.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

Het conceptontwerpbestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader.

## 4. Argumenten

*Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.*

- Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wro een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor gebieden waar op dat moment een bestemmingsplan geldt wat - op de peil datum 1 juli 2008 – ouder is dan 5 jaar. Voor de delen binnen het plangebied waar wel bestemmingsplannen gelden, is het merendeel daarvan ouder dan die 5 jaar termijn. Daarnaast is zijn er delen waar nog een Beheersverordening respectievelijk een Uitbreidingsplan op grond van Woningwet (1901) van toepassing is. Er is zelfs nog een zone waar enkel de Haarlemse

bouwverordening van kracht is. Voor nagenoeg het gehele gebied geldt zodoende de actualiseringsplicht;

- Bij besluit d.d. 5 december 1990 heeft het Rijk – het toenmalige ministerie van WVC - o.a. het gebied Nieuwstad aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Op grond van artikel 36 van die wet stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast. Enkel de bestemmingsplannen ‘Stationsplein e.o.’, ‘Kennemerplein en Bolwerken’ respectievelijk ‘Schoterburcht’ zijn destijds door de minister aangemerkt als beschermend plan als bedoeld in artikel 36 Monumentwet (1988). Voor het overige gebied ontbreekt derhalve nog een beschermend planologisch regime. In dit conceptontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan die verplichting;
- De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 26 mei 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen;
- Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.
- Eerder verleende vrijstellingen/projectbesluiten – bijv. t.b.v. de fietsenkelder stationsplein, het busstation e.o. – alsmede geldende uitwerkings- en/of postzegelbestemmingsplannen – zoals Fietsengevel Kennemerplein en Schoterburcht– worden conform overgenomen in dit bestemmingsplan.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

Binnen het bestemmingsplangebied zijn op dit moment geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

## **5. Kanttekeningen**

In de huidige opzet wordt er in beginsel geen ruimte geboden aan nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen. Wel zijn al eerder verleende (bouw)vergunningen of de aanvragen daartoe - die uit ruimtelijk oogpunt als passend zijn beoordeeld maar rechtens moesten worden aangehouden – in het plan verwerkt. Ook is de Dolhuysfietsbrug in dit bestemmingsplan opgenomen, dit conform eerdere besluitvorming (college 30 maart 2010, reg.nr. 2010/17772).

Voor de ontwikkellocatie Prinsenbolwerk nr. 3 moet nog een definitieve functionele keuze worden gemaakt en vervolgens de ruimtelijk onderbouwing daarop worden aangepast. Vandaar dat deze locatie (nog) niet in dit conceptontwerp is opgenomen en zodoende als ‘witte vlek’ op de verbeelding staat.

In het kader van het wettelijk vooroverleg met de externe overlegpartners en participatie met de betrokken wijkraden en belangengroepen, is het gebruikelijk dat een termijn van 6 weken wordt gegund om te reageren op het concept. Omwille van de voortgang van de procedure wordt daarvoor thans 4 weken de tijd geboden. Aangenomen wordt dat dit geen onoverkomelijke belemmering voor betrokkenen is om een reactie uit te brengen. Temeer er in dit concept geen (grootschalige) ontwikkelingen en/of wezenlijk bestemmingsverruiming zijn opgenomen. Voor de ontwikkelingen die recent hebben gespeeld zijn afzonderlijke besluitprocedures doorlopen (vrijstelling/projectbesluit/uitwerkingsplan), waarop betrokken al hebben

kunnen reageren. Ook ten aanzien van de Dolhuysfietsbrug heeft er al eerder inspraak/participatie plaatsgevonden, namelijk in het kader van het project Rode Loper Noord. Bovendien bestaat er te zijner tijd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstad voor een ieder nog de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

## **6. Uitvoering**

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk overleg genoemd in artikel 3.1.1 Bro. Ook de wijkraden en maatschappelijke organisaties worden bij de planvorming betrokken en kunnen participeren.
- Het conceptontwerp en de verbeelding worden digitaal met een elektronische kennisgeving aan betrokkenen toegezonden. De reacties en de verwerking daarvan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. De termijn om te reageren bedraagt vier weken;
- Na het verwerken van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd. (naar verwachting eind 2011 begin 2012);
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan. (naar verwachting medio 2012).
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd en aanvang beroepstermijn. (naar verwachting 3<sup>e</sup> kwartaal 2012).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan is, dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

## **7. Bijlagen**

- A. conceptontwerpbestemmingsplan Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0001;
- B. verbeelding (plankaart);
- C. waarderingskaart.  
(bijlagen ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

# Nieuwstad

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## Inhoudsopgave

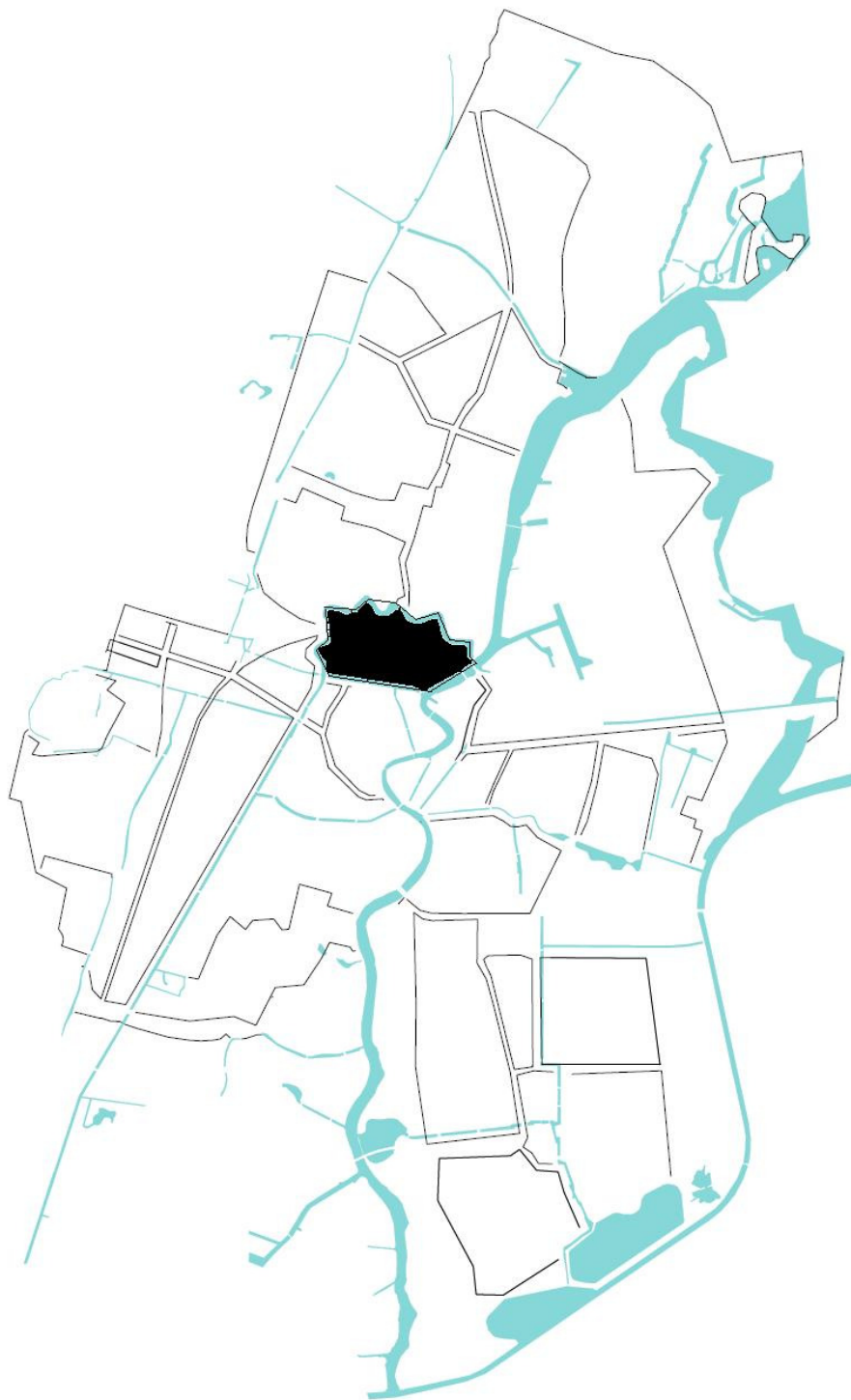
<b>Toelichting (conceptontwerp interne ronde)</b>	<b>5</b>	
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>	<b>6</b>	
1.1 Begrenzing van het plangebied	7	
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	7	
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7	
1.4 Geldende planologische regelingen	8	
1.5 Bestemmingsplanprocedure	9	
1.6 Leeswijzer plantoelichting	10	
<b>Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>11</b>	
2.1 Korte historische schets	11	
2.2 Beschermd stadsgezicht	17	
2.3 Ruimtelijke structuur	19	
2.4 Functionele structuur	24	
2.5 Openbare ruimte	29	
<b>Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER</b>	<b>30</b>	
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	30	
3.2 Struktuurplan Binnenstad Haarlem (1990)		31
3.3 Masterplan Spoorzone (2003)	32	
3.4 Recreatienota Haarlem (1997)	35	
3.5 Detailhandelsnota (2002)		35
3.6 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010)	37	
3.7 Groenstructuurplan (1991)	37	
3.8 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)	38	
3.9 Woonvisie 2006-2012 (2006)	41	
3.10 Integraal Waterplan Haarlem (2004)	42	
3.11 Kanskaart Watertoerisme Haarlem (2008)	43	
3.12 Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010)	43	
3.13 Samenvatting beleid	44	
<b>Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>46</b>	
4.1 Inleiding		46
4.2 Milieuzoneringen	46	
4.3 Geluid	47	
4.4 Bodemparagraaf		48
4.5 Waterparagraaf	49	
4.6 Luchtkwaliteit	53	
4.7 Natuurwaarden	55	
4.8 MER	57	
4.9 Cultuurhistorie	57	
4.10 Archeologie	59	
4.11 Vliegverkeer	64	
4.12 Molenbiotoop	64	
4.13 Duurzaamheid en energie	65	
4.14 Externe veiligheid	66	
4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen		67
<b>Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>68</b>	
5.1 Visie op het plangebied	68	

<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>73</b>	
6.1	Inleiding		73
6.2	Juridische planopzet	73	
6.3	Inleidende bepalingen	74	
6.4	Bestemmingsbepalingen		74
6.5	Algemene bepalingen	82	
6.6	Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregeld	83	
6.7	Hoofdpzet verbeelding	84	
6.8	Hoofdpzet waarderingskaart	88	
6.9	Handhavingsparagraaf	93	
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>94</b>	
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	94	
	<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>95</b>	
Bijlage 1	Rijks- en provinciaal beleid	95	
Bijlage 2	Bedrijvenlijst milieuzonering ( moet geactualiseerd worden)	95	
Bijlage 3	Geluid	95	
Bijlage 4	Bodem	95	
Bijlage 5	Orde 2 panden	95	



## **Toelichting (conceptontwerp interne ronde)**

## Hoofdstuk 1 INLEIDING



*Ligging van het bestemmingsplangebied*

## **1.1 Begrenzing van het plangebied**

Het noordelijke deel van de historische binnenstad wordt gevormd door Nieuwstad (zie afbeelding 1).

Het plangebied beslaat een oppervlakte van 52 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht. De locatie Prinsenbolwerk nr. 3 maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Voor de op die plaats voorgenomen ontwikkeling wordt een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen.

## **1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan**

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

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht en voor een deel van het plangebied geldt zelfs geen enkel bestemmingsplan. Stadsdelen waar alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.
2. 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 Nieuwstad valt geheel binnen het beschermd stadsgezicht. Sommige van de nu geldende bestemmingsplannen hebben geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moeten mede om die reden worden herzien.

## **1.3 Doel van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Nieuwstad bestaat uit een verbeelding, regels, toelichting en een waarderingskaart. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe de ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting tenslotte is de onderbouwing van de regels en de verbeelding.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Nieuwstad is het opstellen van een actueel juridisch en ruimtelijk-functioneel 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 huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Aangezien Nieuwstad onderdeel maakt van het beschermd stads- en dorpsgezicht, moet het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het bestemmingsplan beschermd worden (ex art 36 van de Monumentenwet). De bescherming van de stedenbouwkundige en architectonische waarden van het gebied is met behulp van de waarderingskaart vormgegeven.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing.

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast, dit binnen de kaders van het geldende beleid en regelgeving.

#### 1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Nieuwstad gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974). Voor een deel van het gebied geldt geen bestemmingsplan: aan de oostzijde, zuidzijde en westzijde van het Stationsplein en een deel van de Nieuwe Gracht en het Spaarne. Binnen deze laatste gebieden zijn alleen de "stedenbouwkundige voorschriften" van de Haarlemse Bouwverordening van kracht.

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld Raad/College	Goedgekeurd GS
104-1	Uitbreidingsplan Friesche Varkensmarkt	13 februari 1935	12 juni 1935
B8	Verordening art. 43 WW 1901, Sectie B	14 augustus 1935	30 oktober 1935
103	Stationsplein	20 juni 1973	29 januari 1974
104-2	Hoek Parklaan - Jansweg - Nieuwe Gracht	27 augustus 1969	19 mei 1970
10201c	Uitwerkingsplan Kennemerplein	7 september 2010	22 oktober 2010
102 - 2	Kennemerplein en Bolwerken	12 juli 1994	28 februari 1995
505bp001	Schoterburcht	30 november 2005	22 maart 2006

108	Stadsvernieuwingsplan Bakenes	22 juni 1988	14 februari 1989
301-14A	Waarderpolder	28 augustus 1991	14 april 1992
100bp001	Oude Stad	13-december-2000	03 juli 2001
505-1	Stadsvernieuwingsplan Frans Halsbuurt	27 september 1989	15 mei 1990
302bp001	Droste/Thorbeckekwartier	14 november 1989	3 april 1990

Het uitbreidingsplan 'Friesche Varkensmarkt' is in de loop der tijd aangevuld met de "Aanvullende voorschriften inzake uitsluiting van detailhandel" uit 1989. De bepalingen uit het 'Facet bestemmingsplan Archeologie' (25 juni 2009) zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures en/of Projectbesluiten o.g.v. de Wro mogelijk gemaakt.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Nieuwstad zullen de in het schema genoemde plannen geheel of gedeeltelijk hun rechtskracht verliezen.

## 1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Nieuwstad doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties.

Tevens zal in het kader van participatie overleg gevoerd worden met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan.

Vervolgens geeft het college van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kan door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente zal in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad - in principe binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

## 1.6 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 de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020. Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. 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 ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de participatie. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

## Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

*In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.*

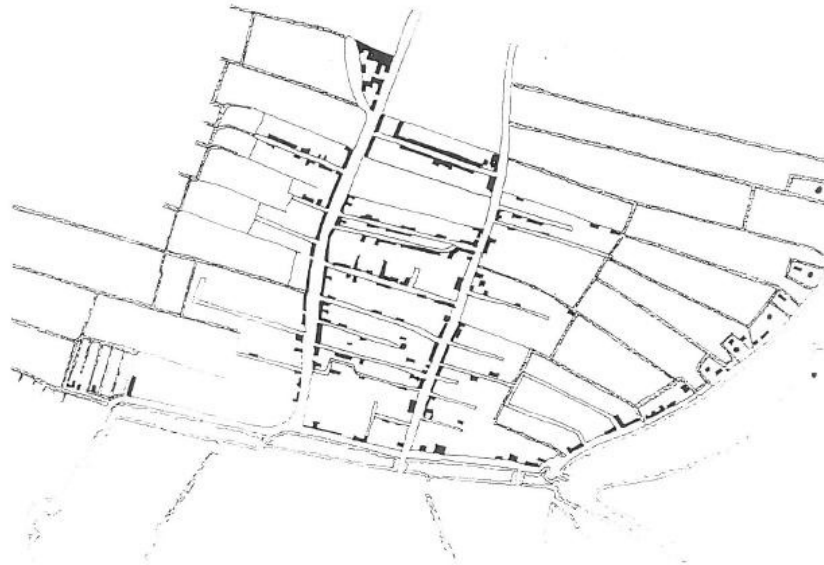
### 2.1 **Korte historische schets**

Het oude Haarlem ontstond in de vroege Middeleeuwen aan de rand van een strandwal. Hier naderden de oude handelsroute tussen Noord- en Zuid-Holland en de rivier het Spaarne elkaar het dichtst. In de 11e eeuw werden door de vestiging van een grafelijk hof op deze strandwallen, ambachtelijke en handelsactiviteiten aangetrokken.

De bevolking groeide hierdoor, waarna graaf Willem II in 1245 het stadsrecht aan Haarlem verleende. De stad kreeg het recht op een eigen bestuur en rechtspraak. Rond deze zelfde periode werd de historische stad ommuurd. De begrenzing van de ommuring liep langs de Oude Gracht, de Kraaijenhorstergracht (nu de Nassaulaan), ongeveer evenwijdig aan de Nassaustraat, de Ridderstraat en de Korte Jansstraat en verder langs de Bakenessergracht en het Spaarne.

In de 14de en in de eerste helft van de 15de eeuw groeide de stad uit tot een van de meest welvarende steden van het graafschap Holland. De groeiende bedrijvigheid (bierbrouwerijen, textielindustrie en lakennijverheid) leidde ertoe dat zich steeds meer mensen binnen de stadsmuren wilden vestigen, maar de mogelijkheden hiervoor raakten uitgeput. Haarlem was te klein geworden en zo werd omstreeks 1400 de stad in oostelijke, zuidelijke en westelijke richting verder uitgebreid.

Figuur 2.1 Prestedelijke bebouwing ten noorden van het laat middeleeuwse Haarlem met duidelijk de Jans- en de Kruisweg

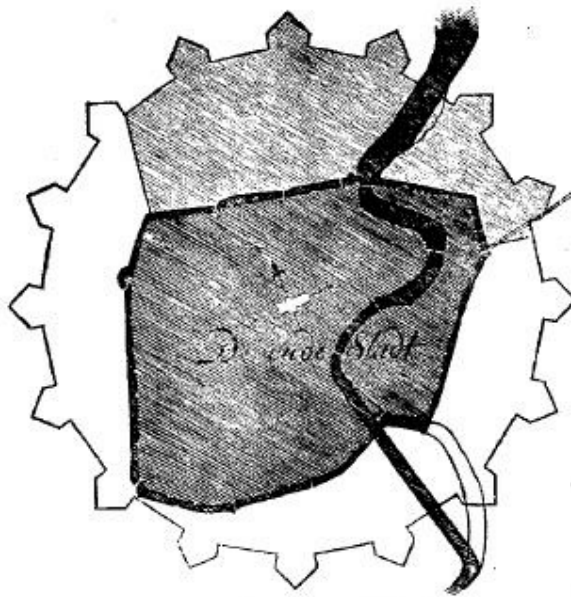


Van 1572 tot 1577 hadden de Spanjaarden de macht over Haarlem en hiermee begon een tijdperk van teruggang. Het einde van de Spaanse heerschappij betekende het startsein voor wederopbouw en het herstel van de bedrijvigheid. De handel in de stad bloeide weer op en werd nog verder versterkt door de aanleg van de trekvaart tussen Haarlem en Amsterdam, die inmiddels was uitgegroeid tot een internationaal handelscentrum.

De groeiende welvaart had een snelle toename van de bevolking tot gevolg. Een nieuwe uitleg werd noodzakelijk en het stadsbestuur gaf rond 1627 opdracht om een uitbreiding in de noordelijke richting te ontwerpen (waar onder aan de architecten Pieter Post en Salomon de Bray). Deze nieuwe uitleg werd Nieuwstad genoemd.

De Haarlemse bouwmeester/schilder Salomon de Bray kwam met een zeer opmerkelijk ontwerp. Het uitbreidingsplan voor de noordzijde van de stad maakte onderdeel uit van een groter geheel, namelijk Haarlem als een ideale stad met een regelmatig 16-hoekig grondplan (zie figuur 2.2). De middeleeuwse stad die Haarlem toen was, zou getransformeerd worden in een moderne stad met een regelmatig stratenpatroon en de Sint Bavo als onbetwist middelpunt. De achterliggende gedachte was dat bij een stad die volkrijk is en een optimale verdediging eist, een reguliere omwalling met 16 bastions zeer passend is.

*Figuur 2.2 Salomon de Bray, algemeen plan van uitbreiding voor de Haarlem 1661*



*Een Ontwerp door Sile Bray  
Tot de gheheele Vergrootinge der Stad  
HAERLEM:  
Daer van aan de noort zyde het beginsel tot den oeffen  
aerwaght is aangewezen: ende den  
inhout van dit Doeck alleen  
is handelende. 32*



De nieuwe noordkant werd begrensd door een moderne halve cirkelvormige verdedigingslinie met zes bastions, omgeven door een gracht die het beloop der bastions volgde. Het stedelijk gebied werd hiermee met ongeveer 50% uitgebreid. De oude noordelijke stadsmuur met de bijbehorende gracht werden opgeofferd. Daar stond tegenover dat in het zuidelijke deel van Nieuwstad twee brede grachten werden gegraven, de Nieuwe Gracht en de Achter Nieuwe Gracht.

Een groot deel van de Haarlemse bevolking leed echter in de 18e eeuw opnieuw in armoede. Dat bracht vooral vermogende burgers ertoe hofjes te stichten voor oude, minvermogende Haarlemse vrouwen. Zo verrezen in Nieuwstad aan de Jansweg in 1730 het Hofje van Staats en in 1760 op de hoek van de Hooimarkt en de Nieuwe Gracht het Hofje van Noblet.

Bijna anderhalve eeuw lang stond de gewenste uitbreiding in Nieuwstad grotendeels stil.

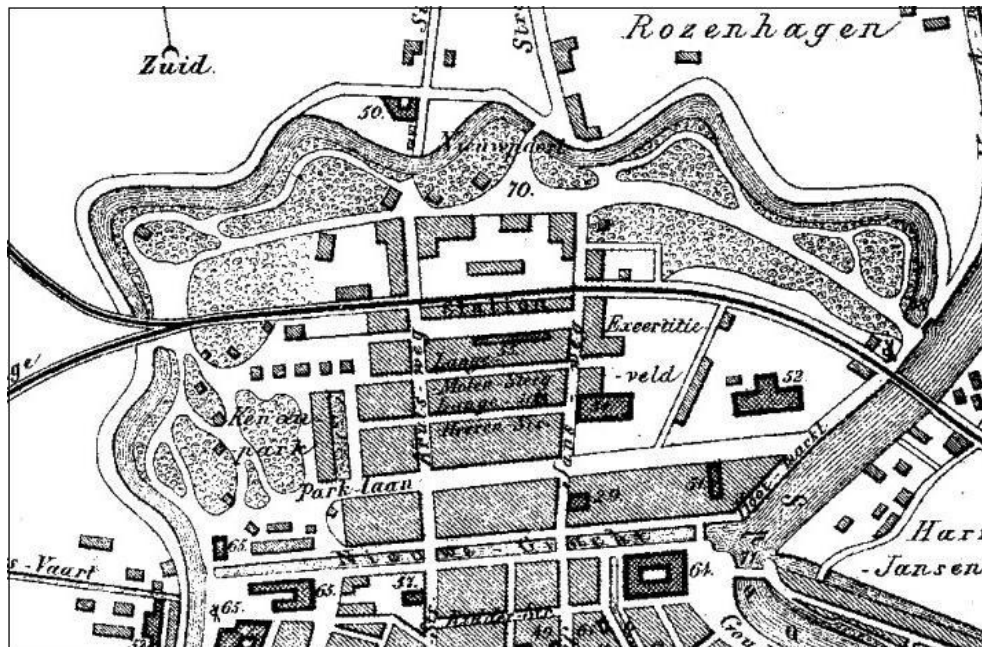
### *Groenstructuur en villaparken*

Omstreeks 1870 was Haarlem eindelijk uit het economische dal geklommen en werd in de stad veel gebouwd. Er was weer vraag naar royale bouwlocaties gelegen in het groen en de eerste villaparken deden hun intrede. Het eerste als zodanig ontworpen villapark van Nederland wordt in Haarlem gebouwd en in geen andere stad is dit fenomeen zo bepalend geweest. De familie Zocher speelde bij deze ontwikkeling een belangrijke rol. In opdracht van het stadsbestuur werden in 1828 de in onbruik geraakte Bolwerken door J.D. Zocher getransformeerd tot aangename groene wandeldreven. Deze strook vormt nog steeds samen met de voormalige stadsgracht een fraaie afsluiting van de historische stad.

De familie Zocher was niet alleen verantwoordelijk voor de aanleg van de parkfunctie van de Bolwerken, maar ook voor het Kenau- en Ripperdapark. Ze hadden ook bemoeienis met het dempen van de Achter Nieuwe Gracht waarmee een nieuwe groenstructuur werd geïntroduceerd die de anderen met elkaar verbond. De plannen van Zocher konden worden uitgevoerd omdat de Bolwerken hun militaire functie hadden verloren. En hoewel het afweek van het orthogonale grid van de uitleg, heeft het de hoofdstructuur niet verstoord, maar juist versterkt.

De komst van het station in 1839 leidde in het noordelijke deel van Nieuwstad, dat grotendeels nog braak lag, tot de bouw van woningen voor de gezeten burgerij. Met name tussen 1864 en 1885 werden de eerste de villa's langs de noordzijde van het Prinsen en Staten Bolwerk villa's gebouwd. Aan de zuidkant van het Staten Bolwerk verrees tussen 1864 en 1885 een wat stijfdeftige gevelwand.

Afbeelding 2.3 Nieuwstad 1865



Het meest monumentale villapark is zonder twijfel het Kenaupark in het westen van Nieuwstad. Het werd door Zocher jr. in 1868 getekend. De Amsterdamse architect G.W. Breuker was verantwoordelijk voor het blok herenhuizen van welhaast onnederlandse allure aan de oostzijde van het park. De overige bouwlocaties werden particulier uitgegeven en laten een harmonieus beeld zien van witte villa's in het groen. Interessant gegeven is verder dat er ook in het huidige Kenaupark nog sporen terug zijn te vinden van groene aanleg van de Hortus Medicus. Zowel Zocher als zijn opvolgers hebben diverse gewassen van deze tuin gehandhaafd.

Op het ten oosten van de Jansweg gelegen Rozenveld dat enige tijd in gebruik is geweest als schuttersveld wordt ook een voornaam villapark gepland. In het oosten werd in 1870 begonnen met de ontwikkeling van het Ripperdapark (architecten P. Jung & F. J. Pannekoek en stadsarchitect J. E. van den Arend), het eenvoudiger zusje van het Kenaupark. Met het dempen van de Achter Nieuwe Gracht die nooit goed gestalte had gekregen door bebouwing van enige omvang, werd de hoop uitgesproken dat de onaanzienlijke huisjes vervangen zouden worden door een meer voornaam soort bebouwing. De Achter Nieuwe Gracht werd gedempt in 1870 en omgedoopt tot Parklaan. De nieuwe straat kreeg een parkachtige aanleg met als doel tot groene as te dienen tussen de beide parken, maar de bijpassende bebouwing bleef vooralsnog uit.

Na deze bouwhausse is Nieuwstad een volwaardig deel van de stad geworden. Alleen het meest oostelijk deel, het huidige Gonnetbuurt, is altijd een buitenbeentje gebleven. De katoenfabriek Phoenix bepaalde hier lange tijd het beeld, maar deze brandde in 1891 af. Het gebied is voor een lange periode braak blijven liggen en heeft sindsdien altijd een wat rommelig karakter gehad. Het kleinschalige industrieterrein detoneert in deze woonomgeving.

De prachtige parkachtige groenstructuur van de Nieuwstad heeft maar een korte periode in zijn samenhang gefunctioneerd. Met de bouw van het nieuwe station en met name door het verhoogde spoortalud verdween de samenhang van de verschillende delen. Maar met name de enorme toename van het verkeer heeft het gebied zwaar belast en getransformeerd.

### *Spoorlijn Haarlem-Amsterdam*

In 1835 is tussen Amsterdam en Haarlem de eerste Nederlandse spoorlijn aangelegd. Het bijbehorende spoorwegstation werd binnen de tot park getransformeerde vestingwerken gebouwd, en is hiermee als enige in Nederland binnen de begrenzings van de oude stad gevestigd. Bovendien is het één van de oudste stations van Nederland. Korte tijd na de aanleg van de spoorlijn vestigde de wagonfabriek van Beijnes zich tegenover het station.

Haarlem heeft verschillende stationsgebouwen gehad. Om te beginnen een houten noodgebouw, dat dienst deed toen in 1839 de eerste treinen tussen Amsterdam en Haarlem reden. Al een paar jaar later waren er voldoende financiële middelen voor een echt stationsgebouw. F.W. Conrad ontwierp toen vier neoclassicistische gebouwen voor Amsterdam Willemspoort, Haarlem, Leiden en Den Haag. In 1867 werd het stationsgebouw van Haarlem ingrijpend verbouwd door P.J. Mouthaan. Zo kwam er over de hele lengte een verdieping bovenop, en werd de ingang gewijzigd. Van de oorspronkelijke stijl (neoclassicistisch) was toen niets meer over.

Vanaf 1905 werden het station en de perrongebouwen vervangen door de gebouwen die er nu nog steeds staan. Het ontwerp is van D.A.N. Margadant. Het is het enige station in Nederland dat in Art Nouveaustijl is gebouwd. Het station is een beschermd rijksmonument. De wachtkamers en de restauratie zijn op het eilandperron gevestigd. Behalve het eigenlijke stationsgebouw is er een tweede gebouw dat als uitgangsbouwwerk fungeerde. Op het eilandperron staan vier gebouwen met diverse functies, waar onder wachtkamers voor de verschillende klassen en aparte wachtkamers voor dames - en zelfs een "wachtkamer voor krankzinnigen". De vele Art Nouveaudecoraties zijn eveneens ontworpen door Margadant.

Het gebied rond het station van Haarlem is in de loop der jaren uitgegroeid tot een van de meest intensief gebruikte stedelijke ruimtes in de stad. Het Haarlemse station is een regionaal vervoersknooppunt. Hoewel het station en de rijkswagenfabriek al een behoorlijke schaalvergroting betekende, was dit nog niets in vergelijking met de grootschalige nieuwbouw op het Stationsplein in de jaren '70 van de 20<sup>ste</sup> eeuw (veel hoogbouw en busstation). Zowel wat betreft structuur als in maatvoering was dit plan zo afwijkend dat het nog steeds detoneert in Nieuwstad. Het prachtige monumentale station - voor velen het mooiste station van Nederland - wordt geen eer aangedaan door zijn omgeving. Er is geen stedenbouwkundige relatie met de directe omgeving.

Op dit moment wordt het Stationplein opnieuw ingericht.

*Afbeelding 2.4 Het Stationsplein in 1935*



### *Schoterburcht*

Het complex van het voormalige Pest- en Dolhuys (de laatste 50 jaar bekend geraakt onder de naam Schoterburcht) was al enige eeuwen aanwezig toen de Bolwerken en de singel - eind 17e eeuw - werden aangelegd.

Dit complex is ontstaan in een periode van meer dan 700 jaar waarbij op gezette tijden weer stukken werden gesloopt en toegevoegd. Rond 1320 werd een kapel gebouwd op de plek waar een pad in noordwestelijke richting (de huidige Berckheidestraat-Ter Spijsstraat e.v.) afsplitste van de oude landweg (de huidige Kennemerweg). De kapel werd gewijd aan Sint Jacobus en werd gebruikt voor het onderbrengen van de leprozen. Vanwege besmettingsgevaar mochten deze ernstig zieke mensen namelijk niet in de stad blijven wonen.

In de volgende eeuwen werd het leprozenhuis gaandeweg uitgebreid tot een complex waar ook krankzinnigen werden opgenomen en hulpbehoevenden een woning konden huren. In de 19de eeuw is het complex van 'leprozenpest en dolhuys' omgevormd in 'stads armen- en ziekenhuis' en is het verbouwd.

Ook in de 20ste eeuw is er veel gewijzigd aan het complex, maar gelukkig is het voor een groot deel tot op heden behouden. De functie is echter gewijzigd in museum en cultuurcentrum. Door ligging en gebruikshistorie is het een bijzondere bebouwingsenclave in de groene bolwerkenzone.

De laatste ontwikkeling rond het Schoterburcht is de nieuwbouw dat tussen het Pest- en Dolhuys en het voormalige badhuis zit ter vervanging van het reeds gesloopte appartementenflat/bejaardenhuis Schoterburcht. De nieuwbouw heeft een woonfunctie met een ondergrondse parkeervoorziening. Het naastgelegen voormalige badhuis is in het project meegenomen.

### *Industriegebied Gonnetstraat*

Na de beëindiging van de Belgische opstand in 1830 kwamen meerdere uit het zuiden afkomstige bedrijven naar Haarlem, zoals de katoenspinnerij- en weverij De Phoenix, die een plaats vond tussen de Jansweg en het Spaarne. De nieuwe bedrijven zorgden voor nieuwe werkgelegenheid, maar waren niet bevorderlijk voor de aantrekkelijkheid van het stadsbeeld.

Het industriegebied Gonnetstraat heeft een naar verhouding, moderne en kleinschalige structuur in Nieuwstad. Het gebied wordt afgescheiden door het Spaarne en het spoor en wordt aan de westzijde begrensd door het Ripperdapark. Hier is een abrupte overgang van een industrieel milieu naar een woonmilieu. Het stratenpatroon van het industriegebiedje volgt niet het oude gridpatroon, maar de aansluiting daarop verloopt vloeiend.

## **2.2 Beschermd stadsgezicht**

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). De geldende bestemmingsplannen - met uitzondering van de gebieden BP Stationsplein en BP Kennemerplein en Bolwerken - hebben geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moeten mede om die reden herzien worden. De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast. Daartoe is in de waarderingskaart opgenomen. Binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. Al de werkzaamheden die normaal gesproken vergunningsvrij zijn, zijn binnen het beschermd stadsgezicht licht vergunningsplichtig.

Zie verder paragraaf 4.9 en 6.7 van de Toelichting van dit bestemmingsplan.

Volgens het aanwijzingsbesluit hebben de volgende specifieke waardes aanleiding gegeven tot de aanwijzing van het gebied als beschermd stadsgezicht:

- Beide noord-zuid routes (Kruisweg en Jansweg) vormen de centrale elementen in de Nieuwstad. Zij vormen de verbinding tussen oude en nieuwe stad. De noord-zuid routes zijn in de uitbreiding rechtgetrokken en op een uniforme breedte gebracht. (pag. 17 aanwijzingsbesluit)
- Het stratennet is in de Nieuwstad loodrecht op de noord-zuid routes geprojecteerd (Nieuwegracht en Parklaan). Vooral de Nieuwegracht is als brede stadsgracht met voorname bebouwing van grote ruimtelijke waarde. Dat geldt vooral voor het gedeelte tussen beide noord-zuid straten, waar het voorkomen van een aantal particuliere stoepen met trappen, hekpalen en dergelijke de visuele waarde van het grachtprofiel vergroot. Behalve de gracht zelf is ook de bebouwing strak van opbouw. De oorspronkelijke betekenis van de Parklaan, vastgelegd in de oorspronkelijke naam Achtergracht, is op een enkele plaats in de vorm van dienstbebouwing bij een pand aan de Nieuwegracht nog herkenbaar. Overigens is het karakter van de laan in hoofdzaak laat-negentiende eeuws en van betrekkelijk gering belang. (pag. 17/18 aanwijzingsbesluit)
- De aanleg van de spoorlijn in 1839 met station binnen de oude omwalling van de stad is een niet veel voorkomend gegeven. Het tussen beide noord-zuid routes gelegen station, daterend van 1905, is op zichzelf beschermd als monument. Met de verhoging van de spoorlijn wordt de stad visueel losgesneden van de omwalling langs de noordzijde en ontstaat een nieuwe ruimtelijke grens, de spoorlijn. Door de aanleg van van de tunnels in beide noord-zuid wegen onder de spoorlijn door en door de situering van het station tussen deze voor de stad zo belangrijke wegen is aan de relatie tussen stad en noordrand een nieuwe waardevolle vorm gegeven, waarmee het contact tussen beide op de belangrijkste punten is bewaard. (pag. 18 aanwijzingsbesluit)
- In de nabijheid van het station komt in 1868 het Kenaupark, in 1870 het Ripperdapark en in de jaren daarna de villabebouwing op de bolwerken tot stand. Van beide door Zocher ontworpen villaparken verschilt vooral het Kenaupark wezenlijk van opzet met de rest van de stad door de open bebouwing en de plantsoenaanleg op zichzelf. De openheid van het door Zocher in Engelse landschapsstijl aangelegde park is het grootst aan de westzijde, waar een bastion in het park begrepen is. Aan de oostzijde, waar het park aansluit op de verdere noordelijke stadsuitbreiding, is een gesloten bouwblok gesitueerd. De bebouwing van het park bestaat bijna uitsluitend uit statige gepleisterde huizen. De brede weg door het park vormt een wezensvreemd element in de aanleg. Door de breedte van deze weg in de op het park aansluitende Parklaan is het parkkarakter van deze laan en de beoogde samenhang met het Kenaupark van weinig betekenis. Het Ripperdapark, duidelijk van minder allure dan het Kenaupark, is vooral van belang vanwege zijn in twee holle bouwblokken gevatte hoofdvorm en plantsoenaanleg. De plantsoenaanleg op de bastions is ten gevolge van de inbreng van L. Springer tamelijk open van karakter. (pag. 18 aanwijzingsbesluit)

Met betrekking tot het bebouwingskarakter wordt het volgende vermeld :

- Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw van de stad is het aaneengesloten bouwen direct langs de straat. Alleen in het Kenaupark is dat wezenlijk anders. (pag. 19 aanwijzingsbesluit)
- Langs de Nieuwegracht is de breedte van de panden groter dan 8 meter. (pag. 19 aanwijzingsbesluit)
- In de Jansstraat zijn de grotere gebouwen dominerend in het ruimtelijk beeld. (pag. 19 aanwijzingsbesluit)
- In de Nieuwstad komen overheersend langskappen voor (pag. 20 aanwijzingsbesluit)
- In het gedeelte van de stad, waar ook het historisch bebouwingsbeeld nog van belang is, zijn de voorkomende geveltypen gevarieerd. In samenhang met het dominerend negentiende-eeuws uiterlijk van de bebouwing komen veel lijstgevels voor. Zeer bepalend is dit geveltype voor b.v. de Jansstraat en de Nieuwegracht. Vooral in de negentiende-eeuwse aanleg is in verband met de grote architectonische samenhang ook het gebruikte materiaal voor gevels en daken zeer bepalend. (pag. 20 aanwijzingsbesluit)
- Zeer waardevol zijn nog altijd de grachtprofielen. Van betekenis zijn de relatie tussen de breedte van het water waarin bomen zijn geplaatst, een verkeersgedeelte en een zone direct langs de bebouwing, waarin langs het middendeel van de Nieuwegracht ook particuliere stoepen nog een rol spelen in het ruimtelijk beeld. (pag. 20 aanwijzingsbesluit)
- Zeer waardevol is tenslotte de aanleg van beide parken en van de noordelijke bastions, waarin alleen de breedte van enkele nieuwere wegen niet in de opzet past. (pag. 21 aanwijzingsbesluit)

## 2.3 Ruimtelijke structuur

De huidige stedenbouwkundige structuur van het gebied is een samenstelling van een aantal deelstructuren die in de loop der eeuwen zijn aangelegd. Deze deelstructuren verschillen wat betreft bebouwing, schaalgrootte en functies.

### Bebouwing

De binnenstad, waar Nieuwstad onder valt, is een zeer dichtbebouwd gebied, waar kleinschalige elementen, voornamelijk winkels, horecapanden en woningen, worden afgewisseld door grote, soms solitair geplaatste elementen, zoals kerken en kantoren. Ook de meeste binnenterreinen zijn volgebouwd, hoewel er in het kader van de stadsvernieuwing hier en daar binnenterreinen opengebroken zijn. De aaneengesloten bouwblokken bestaan uit afzonderlijke panden die haaks op de as van de straat gesitueerd zijn en in een strakke rooilijn staan.

Doordat de panden direct aan de straat gelegen zijn, heeft het gebied, zoals een binnenstad betaamt, een stenig, stedelijk karakter. Voortuinen ontbreken nagenoeg. Bijgebouwen, waaronder achterhuizen en aanbouwen, zijn aan de achterzijde, op de binnenterreinen gerealiseerd. Het Kenaupark en de Bolwerken wijken af van het hierboven beschreven bebouwingspatroon. De bebouwing bestaat hier uit solitaire, vrij gesitueerde grote volumes in een groene setting.

De bouwhoogte in de binnenstad bedraagt twee à drie bouwlagen met kap. In de gedeelten waar veel gewoond wordt, zijn de volumes lager en kleiner. De bebouwing in de binnenstad is over een periode van eeuwen tot stand gekomen, waardoor er een complete menging en rijke schakering van detaillering, kleur- en materiaalgebruik is ontstaan. Middeleeuwse panden staan naast recente invullingen en zeventiende-eeuwse panden kunnen een moderne winkelpui op de begane grond hebben. Langs de hoofdwegen en parken heeft de bebouwing een statiger karakter dan in de overige straten.

Een groot deel van de bebouwing in de binnenstad is opgetrokken in baksteen in verschillende maten en kleuren. In de zeventiende-eeuwse uitleg komen meer wit gepleisterde gevels voor. Panden onderscheiden zich vooral door de verschillen in detaillering boven de vensterpartijen. Daken, met name varianten op het zadel- en schilddak, worden gedekt met pannen, lei, dakleer of ander materiaal. De historische bebouwing is verticaal geleed, terwijl de meer eigentijdse panden een horizontale gevelgeleding kennen. De kwaliteit van bebouwing, met name van winkelpanden, komt vaak in het nauw door functiewijziging of -aanpassing. De relatie tussen onder- en bovenpui raakt in een dergelijke situatie vaak zoek.

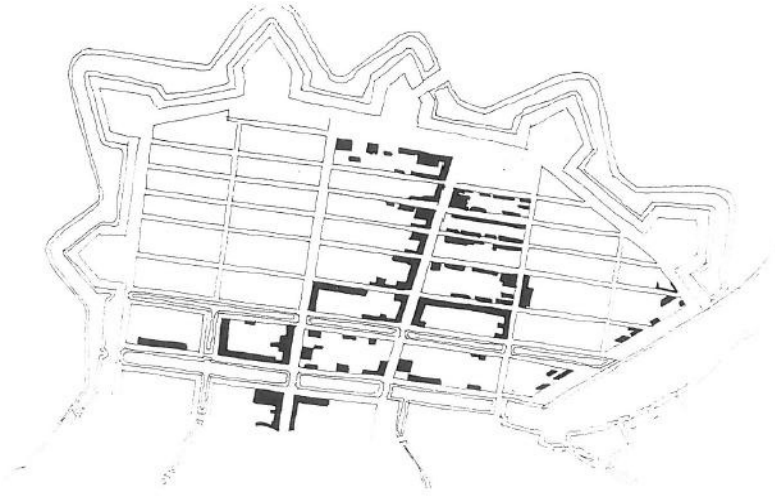
#### Gridpatroon

Van groot belang voor de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van Haarlem is de ligging op de noord-zuid lopende strandwal en deze zet ook in Nieuwstad voort. Het oorspronkelijke stratenplan van Salomon de Bray bestaat uit twee noord-zuid verbindingen en de dwars daarop aangelegde brede grachten. De oude structuurbepalende noord-zuidassen de Kruisweg en de Jansweg vormen nog steeds de belangrijkste functioneel-ruimtelijke relaties in Nieuwstad en de rest van de noordelijke binnenstad naar de Grote Markt. Zij vormen met andere woorden de verbinding tussen de 'nieuwe en de oude stad'.

Het resterende oppervlakte is bebouwd met rechthoekige gesloten bouwblokken in een orthogonaal gridpatroon. De Bray's orthogonale grid vormt nog steeds het geraamte van Nieuwstad.



*Afbeelding 2.5 Het orthogonaal gridpatroon van S. de Bray vanaf 1671*



De aanleg van de spoorlijn en de bouw van het station in combinatie met de inmiddels gedempte Parklaan (voormalig Achter Nieuwe Gracht) en de Nieuwe Gracht hebben de oost-west oriëntatie van het gebied echter het primaat gegeven boven de noord-zuid oriëntatie.

#### Groene gordel

De groene gordel in Nieuwstad is een bijna ononderbroken ring van plantsoenen, parken en bomenrijen. Het spoor doorsnijdt de noordelijk gelegen Bolwerken en de zuidelijke groenstructuur, die loopt van het Kenaupark naar het Ripperdapark.

De overloop van het Kenaupark naar de Bolwerken is meer vloeiend terwijl het aan de oostkant gelegen Ripperdapark een afsluiting van de groenstructuur is. De Bolwerken zijn uitgegroeid tot een intensief gebruikte ontsluitingsweg.

Figuur 2.6 Nieuwstad circa 1904



### Groen en water

Het meeste groen in het plangebied is cultuurhistorisch waardevol, de Bolwerken en het Kenaupark zijn monumentale stadsparken. Een ring van water en groen (de Bolwerken tezamen met Ripperdapark, Parklaan, Kenaupark) vormen een schil van hoogwaardige openbare ruimte om het plangebied heen. Als voormalig bastiongebied telt Nieuwstad heel wat bruggen (circa 12). De brede groene berm aan de Parklaan valt onder de noemer 'kijkgroen'.

De hoofdbomenstructuur loopt langs de Bolwerken, de Kinderhuissingel, Nieuwe Gracht en het Spaarne. 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. Nieuwstad heeft veel monumentale bomen, circa 85 stuks. De monumentale bomen staan verspreid over het Bolwerken park, Kenaupark en Ripperdapark.

Het Spaarne maakt deel uit van de recreatieve hoofdstructuur van Haarlem. De andere wateren in het plangebied (Nieuwe Gracht, Kloppersingel, Bolwerken) behoren tot de verbindingen voor de kleine recreatievaart.

### Verkeer

Een groot deel van het plangebied is in belangrijk mate ingericht ten behoeve van infrastructuur (wegen en spoor) en wordt hierdoor beleefd als versteend met het verkeer als bepalend voor de sfeer.

De verkeersstructuur van de Haarlemse binnenstad is zo ingericht dat het doorgaande verkeer van de auto's zoveel mogelijk om het centrum heen wordt geleid. Deze wegen vormen de binnenstadstangent. De Bolwerken maken deel uit van deze binnenstadstangent. Daarnaast maken deze wegen deel uit van de hoofdaanrijroutes van de hulpdiensten.

Vanaf het station Haarlem vormt de Zuidtangent een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding (vrije busbaan) tussen Amsterdam Zuidoost, Amstelveen, Schiphol, Hoofddorp en Haarlem. Het gebied rondom station Haarlem is een verkeersknooppunt waar verschillende soorten weggebruikers bij elkaar komen. De Kruisweg is een veel belopen en 'befietste' route van het station naar de binnenstad. In het kader van de herontwikkeling van het Stationsplein en omgeving is de indeling van de infrastructuur gewijzigd en de omgeving meer autoluw gemaakt. De verkeerskluwen rondom NS-station Haarlem zijn ontward door de verschillende verkeerssoorten te scheiden. Door deze ontwarring ontstaat er duidelijkheid voor de buspassagier, meer ruimte voor de voetganger, een comfortabele en logische fietsroute van en naar het stadshart. Iedere zijde van het station heeft zijn eigen prioriteit in verkeersafwikkeling: aan de noordzijde van het Kennermerplein de auto; aan de oostzijde via de Jansweg de bus en aan de westzijde via de Kruisweg de voetganger en de fietser.

De route Kruisstraat- Kruisweg, de zogenaamde rode looper, wordt een langzaamverkeersroute van noord naar zuid door de stad en wordt primair bestemd voor langzaam verkeer.



De omgeving Kruisweg, Jansweg en het Stationsplein e.o. (inclusief het zuidelijk deel van het Kennemerplein, uitloopstraten Rozenstraat en Parkstraat, en in mindere mate de Lange Herenstraat). Dit deelgebied kan worden omschreven als een gebied met een commerciële karakter en bezit daarom de meest gemengde uitstraling binnen Nieuwstad (denk aan detailhandel, uitzendbureaus, horecavestigingen etc.). De gemakswinkels in het NS-station Haarlem vallen hier ook onder. Het komt in dit deel van Nieuwstad relatief vaak voor dat er op de begane grond niet gewoond wordt. In plaats daarvan heeft de begane grond vaak een economische invulling. Op de overige verdiepingen van de panden wordt daarentegen in het algemeen wel gewoond.

De strook Parklaan en de Nieuwe Gracht heeft een minder dynamische uitstraling door het licht gemengde karakter. De woonfunctie is hier sterk vertegenwoordigd. Vergeleken met het eerste deelgebied wordt er vaker op de begane grond van een pand gewoond. Daarentegen zijn er hier ook relatief veel andere functies gevestigd, zoals kantoor, praktijkruimten en maatschappelijke voorzieningen (onder andere religieuze instellingen, uitvaartcentrum, lagere school en kinderdagverblijf).

Voor de omgevingen rond Kenaupark, de Bolwerken en Ripperdastraat wordt gekenmerkt door de woonfunctie in combinatie met functies als kantoor en praktijkruimte. In het Kenaupark staan bijvoorbeeld prachtige (kantoor)villa's opgesteld rond het groen. De Bolwerken kent deze ook maar hier loopt dan weer de intensieve verkeersroute Staten Bolwerk- Kennemerplein-Prinsen Bolwerk doorheen.

In het plangebied is weinig sprake van monofunctionaliteit in deelgebieden met uitzondering van het Ripperdapark waar een verstild binnenstedelijk woonmilieu heerst, en de bedrijventerrein Phoenixstraat en Gonnestraat.

## **Wonen en bevolking**

Het type woningen in het plangebied is vanwege de verschillende bouwperiodes heel divers. Vrijstaande villa's in een parkachtige omgeving aan de Bolwerken en het Kenaupark, meergezinswoningen tussen de Tuinstraat en Kruisweg, statige herenhuizen aan de Parklaan, klassieke eengezinswoningen van eind 19<sup>de</sup> eeuw rond het Ripperdapark en incidenteel nieuwbouw appartementen.

Het enige deelgebied waar het wonen duidelijk domineert, is rond het Ripperdapark. De andere gebieden zijn in meer of mindere mate vermengd met andere functies. De volgende statistische gegevens van de buurt komen van de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem:

Per 1 januari 2010 telt Haarlem 149.576 inwoners, waarvan er in het plangebied Nieuwstad 1.761 woonachtig zijn. De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 1.030 woningen.

De leeftijdsopbouw in het plangebied wijkt af van de gemiddelde leeftijdsopbouw van heel Haarlem (zie tabel 2.1). De groep van 20 tot 44 jarigen is sterk oververtegenwoordigd (47,7%). Het aantal ouderen boven de 65 is wat kleiner dan het gemiddelde, maar vooral het aantal jongeren tot 19 jaar is aanzienlijk minder dan het gemiddelde van Haarlem. Deze afwijkende leeftijdsopbouw in het gebied houdt verband met de aard van het gebied (centrumstedelijk), het type woningen in het gebied, de grote bebouwingsdichtheid en de beperkte speelruimte.

Ook de huishoudensopbouw van het plangebied wijkt af van het gemiddelde voor Haarlem. Er is een sterke oververtegenwoordiging van het aantal eenpersoonshuishoudens in het plangebied (64%) dan in Haarlem (45%). Het aandeel huishoudens met kinderen in het plangebied is bijna de helft minder dan het gemiddelde voor Haarlem. Ook de gemiddelde gezinsgrootte wijkt iets af, in het plangebied is dit 1,6% en voor Haarlem 2%.

Tabel 2.1 Leeftijdsopbouw Nieuwstad versus Haarlem

	<b>0-19</b>	<b>%</b>	<b>20-44</b>	<b>%</b>	<b>45-64</b>	<b>%</b>	<b>65+</b>	<b>%</b>	<b>Totaal</b>
Stationsbuurt Nieuwstad	249	13,9	855	47,7	490	27,3	200	11,1	1.794
Haarlem	32.502	21,7	54.357	36,3	39.868	26,7	22.849	15,3	149.576

Tabel 2.2 Huishoudensopbouw Nieuwstad versus Haarlem

	<b>1-pers. h.h.</b>	<b>%</b>	<b>h.h. zonder kinderen</b>	<b>%</b>	<b>h.h.met kinderen</b>	<b>%</b>	<b>Totaal</b>
Stationsbuurt Nieuwstad	710	64	233	21	167	15	1.110
Haarlem	32.580	45	18.824	26	20.996	29	72.400

Ten opzichte van het gemiddelde voor Haarlem zijn er relatief weinig eengezinswoningen in het gebied (28% tegenover 52%), minder appartementen (22,9% tegenover 29,3%) en meer boven/benedenwoningen (18,3% tegenover 12,7%). Het aantal wooneenheden (adressen zonder eigen voorzieningen met niet meer dan twee kamers) is relatief sterk vertegenwoordigd met ca. 31% ten opzichte van 5,9% voor heel Haarlem.

Het eigen woningbezit in Nieuwstad (51,9%) is gelijk aan het gemiddelde voor Haarlem (51,9%). Daarentegen bestaat een klein deel (9,0%) van de woningvoorraad in Nieuwstad uit sociale huur, ten opzichte van 32,3% gemiddeld voor heel Haarlem. De particuliere huurwoningvoorraad is daarentegen veel groter dan voor Haarlem als geheel (39,0% tegenover 15,9%).

69,8% van de woningen dateert van vóór 1919. Tussen 1920 en 1970 zijn zeer weinig woningen bijgebouwd in het plangebied (4,7%). Na 1970 is 25,5% van de huidige woningvoorraad in het gebied tot stand gekomen. Dit door onder andere de nieuwbouw van de flat en woontoren aan het Stationsplein in de 70'er jaren. Aan de Jansweg, tussen de Parklaan en Nieuwe Gracht is in de 80'er jaren een nieuwbouwcomplex gebouwd.

### Woonboten

Aan de oever van het Spaarne bevinden zich negen dicht op elkaar gelegen woonschepen. De toegestane afmetingen van woonschepen langs het Spaarne heeft de gemeente Haarlem vastgelegd in een plaatselijke Woonschepenverordening. Deze zal binnenkort worden vervangen door de Verordening Woonschepen.

De maximale toegestane afmetingen voor woonschepen zijn:

- Lengte: 18,50 meter.
- Breedte vanaf de walkant: 7 meter.
- Hoogte voor woonschepen met een plat dak is maximaal 3,85 meter boven de waterlijn.
- Hoogte voor woonschepen met een schuin of bol dak is maximaal 4,00 meter boven de waterlijn.

In de nieuwe Verordening Woonschepen zullen ook de afmetingen (in een aanhangend besluit) worden meegenomen. Dit zijn dezelfde afmetingen, zoals gesteld in de Woonschepenverordening 2005. De bewoners van de Friese Varkensmarkt en de Hooimarkt hebben geen grond in gebruik.

In de nota aanwijzing oevers van 23 september 2003 zijn de Hooimarkt en Friese Varkensmarkt aangewezen als 'ligplaatsen voor historische schepen'. Onderstaande passage is afkomstig uit deze nota.

#### *Locatie Hooimarkt/Friese Varkensmarkt*

*Voor het behoud van de beeldbepalende kwaliteit is het noodzakelijk om aan de oever van Hooimarkt/Friese Varkensmarkt deze locatie expliciet aan te wijzen als vaste ligplaatslocatie voor uitsluitend authentiek vormgegeven historische schepen (met woonbestemming). Bij een toekomstige aanpassing van de woonschepenverordening dient een en ander te worden meegenomen. Verder is het aan te bevelen bij een toekomstige bestemmingsplanwijziging deze locatie als zodanig te benoemen en in de toekomstige welstandnota duidelijke criteria te omschrijven waaraan een bovengenoemd schip op deze locatie dient te voldoen.*

### **Bedrijven dienstverlening en kantoren**

Nieuwstad is een gewilde locatie voor de zakelijke dienstverlening (kantorenfunctie). Volgens cijfers van Onderzoek en Statistiek in 2009 telt Nieuwstad 10% meer vestigingen in de zakelijke dienstverlening dan gemiddeld in Haarlem. Daar spelen, behalve de centrale locatie in de stad met de historische uitstraling, ook de goede openbaar vervoersverbindingen een belangrijke rol. De gebieden met een kantoorachtige karakter zijn vooral te vinden in de omgeving Kenaupark en de noordstrook van de Bolwerken/Kennemerplein. Verspreid over het plangebied zijn een aantal monofunctionele kantoorgebouwen te vinden, zoals de advocatenkantoor aan het einde van de Nieuwe Gracht en het CWI-gebouw aan de Jansweg. De meeste zakelijke dienstverlening is echter gevestigd in panden die met de woonfunctie uitwisselbaar is.

Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële

holdings, verzekerings- kantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Op tientallen adressen binnen het plangebied zijn ook bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfstvormen zijn inherent aan wonen. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

Het gebied Gonnetstraat e.o. is van oudsher een bedrijventerrein voor lichte industrie. Momenteel is het een mix van oude bedrijvigheid en nieuwe (creatieve) kleine bedrijvigheid. Verschillende oude leegstaande bedrijfsgebouwen fungeren momenteel als bedrijfsverzamelgebouwen voor creatieve bedrijvigheid.

### **Commerciële voorzieningen**

De Kruisweg en de Jansweg hebben een functie als aanlooproutes van het station (en Haarlem-Noord) naar het kernwinkelgebied, dat net buiten het plangebied valt. Dit resulteert in een sterk commercieel aanbod zowel langs de Kruisweg als de Jansweg, tussen het station en de Parklaan.

Het winkelaanbod is voornamelijk specialistisch van aard in tegenstelling tot het kernwinkelgebied, waar de modische branche domineert. Voorbeelden van speciaalzaken in Nieuwstad zijn muziekwinkels, een beddenwinkel en een spelletjeszaak. Behalve winkels zijn aan de Kruisweg en Jansweg aanverwante voorzieningen aanwezig. Er zijn verschillende cafés en restaurants gevestigd aan de Kruisweg en de Jansweg. Nabij het station is een hotel gevestigd. Overige horeca is gevestigd in de Ripperdastraat, Lange Herenstraat en de Rozenstraat.

Het plangebied heeft geen voorzieningenstructuur dat gericht is op de dagelijkse boodschappen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de bewoners aangewezen op de omringende wijken. In het NS-station zijn een aantal kleine gemakswinkels en horecazaken aanwezig die specifiek gericht zijn op de reizigers.

Tot slot is er aan de Rozenstraat en de Kruisweg een casino gevestigd.

### **Maatschappelijke voorzieningen**

Het plangebied kent een goede mix en spreiding van maatschappelijke voorzieningen waarvan sommige buurtoverstijgend zijn. Huisartsen en tandartsen zijn goed vertegenwoordigd in Nieuwstad. Er is een aantal kinderdagverblijven en één basisschool, namelijk de openbare basisschool 'De Kring' aan de Parklaan. De school verzorgt tijdens kantooruren naschoolse opvang (kantoorurenschool).

Verder zijn er verspreid over Nieuwstad een aantal religieuze instellingen, een uitvaartcentrum (langs Parklaan) en diverse hulpverleningsorganisaties gevestigd. Een voorbeeld is de Geestgronden voor psychiatrische hulp en de Stichting Spaarnezicht op de hoek Kruisweg/Nieuwe Gracht, die zich richt op de opvang van dak- en thuisloze jongeren. Het CWI aan de Jansweg is al eerder genoemd.



Twee grote ruimtevragende voorzieningen in Nieuwstad zijn de sporthallencomplex de Beijneshal aan het Stationsplein/Jansweg en het nationaal museum voor psychiatrie Het Dolhuys aan de Schoterburcht (noordwestkant van de Bolwerken, voorbij het water). Dit zijn beide buurtoverstijgende voorzieningen.

Kenmerken voor Haarlem is het grote aantal hofjes die in de loop van de eeuwen, veelal door particulieren, als een vorm van armen- en bejaardenzorg gesticht zijn. In Nieuwstad bevinden zich het Hofje van Staats en het Hofje van Noblet, beiden uit de achttiende eeuw. De bijbehorende binnentuinen behoren tot de stiltegebieden van de binnenstad. Zij hebben vaak nog een historische inrichting. Deze inrichting dient zoveel mogelijk behouden te blijven. In het plangebied bevinden zich nog een aantal andere binnentuinen

## **2.5 Openbare ruimte**

In de openbare ruimte van het plangebied speelt het verkeer (station en drukke verkeerswegen) een grote rol. De ruimten binnen het station maken ook deel uit van de (semi) openbare ruimte. De stadsparken en de watergangen in het gebied bieden een contrasterende, meer recreatieve functie (groene gordel) ten opzichte van de verharding.

De loop- en fietsroute door de monumentale stadsparken hebben een recreatieve functie (Rondje Bolwerken, inclusief Parklaan en Ripperdapark). Er zijn vijf speelvoorzieningen aanwezig voor Nieuwstad. Drie plekken zijn te vinden aan de Schotersingel. Twee plekken zijn te vinden aan de parklaan waarvan een schoolplein is met buurtfunctie. Verder zijn er enkele speeltoestellen op binnenterreinen van huizenblokken aanwezig.

Het Spaarne maakt deel uit van de recreatieve hoofdstructuur van Haarlem. De andere wateren in het plangebied (Nieuwe Gracht, Kloppersingel, Bolwerken) behoren tot de verbindingen voor de kleine recreatievaart.

In de nota 'Kanoroutes en voorzieningen in Haarlem' staan vijf lange en groene kanoroutes beschreven en drie stadsroutes. De Bolwerken en het Spaarne maken deel uit van de langere, groene routes. De Nieuwe Gracht maakt deel uit van alle drie de beschreven stadsroutes.

## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

*In dit hoofdstuk is voor het bestemmingsplan Nieuwstad het relevante beleidskader weergegeven. Het beleid van het Rijk en de Provincie is in bijlage 1 van de toelichting beknopt beschreven. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het algemene beleid. Vervolgens wordt per thema het relevante gemeentelijke beleid voor het gebied Nieuwstad beschreven. Ten slotte wordt aan de hand hiervan een samenvatting gegeven van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan.*

### 3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het gemeentelijke Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimtelijke kwaliteit en de verdeling van ruimte in Haarlem. 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.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

*Figuur 3.1: fragment structuurplankaart Haarlem 2020*



### Funcziemenging, intensief ruimtegebruik en toegankelijkheid

Primair staat het stimuleren van funcziemenging in Nieuwstad voorop. Specifiek gaat het om het stimuleren van het (recreatief) gebruik van de bestaande, al dan niet toeristische, voorzieningen in de omgeving. Deze hangen samen met de verbetering van de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het gebied, stimuleren van intensiever grondgebruik en het aanbieden van betere en meer overnachtingsmogelijkheden. Bestaande rustige woongebieden in de omgeving dienen als rustig woongebied beschermd te worden.

De ontwikkeling van de rode loper, de nieuw aan te leggen noord/zuid fietsroute, moet leiden tot een aanzienlijke verbetering van de bereikbaarheid van de binnenstad voor het langzaam verkeer. De oost/west route langs de Nieuwe Gracht is in het Structuurplan ook opgenomen als nieuwe (recreatieve) fietsverbinding.

Voor de toegankelijkheid over het water is de wens de waterverbindingen open te stellen voor waterrecreatie voor de kleine vaart met een passantenhaven aan de Nieuwe Gracht. Naast steigers in het Binnenspaarne is voor een dergelijke passantenhaven het oostelijk deel van de Nieuwe Gracht kansrijk.

### Multifunctioneel knooppunt

Nieuwstad wordt in het Structuurplan onderverdeeld in verschillende hoofdgebiedstypen met ieder een verschillende mate van dynamiek (zie figuur 3.1). Het gebied rondom het station is aangewezen tot een "multifunctioneel knooppunt" (rood) én "verandergebied spoorzone". Hier ligt het accent op locaties die kunnen veranderen en intensiveren (denk hier aan verdichting, funcziemenging en meervoudig grondgebruik).

Voor de Beijneshal in Nieuwstad (overigens sportcomplexen in het algemeen) ligt er een wens deze functioneel breder in te zetten in het kader van meervoudig ruimtegebruik.

### Centrumstedelijk gebied

De rest van het gebied wordt aangemerkt als 'Centrumstedelijk gebied' (oranje) en "Groen". Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel en dat moet zo blijven. De Bolwerken en de route langs het Spaarne behoren tot de recreatieve hoofdstructuur. Het Rondje Bolwerken maakt ook deel uit van de cultuurhistorische basisstructuur en te versterken ecologisch verbindingzone.

## **3.2 Structuurplan Binnenstad Haarlem (1990)**

Dit Structuurplan dateert van 1990 en is geldig gebleven bij het in werking treden van het Structuurplan Haarlem 2020. Het primaire beleidsdoel van het Structuurplan Binnenstad Haarlem is versterking van de centrumfunctie van de historische binnenstad. Het handhaven en versterken van de bestaande structuur staat daarbij voorop. Deze wordt bepaald door drie elementen: het aanbod van voorzieningen, het verblijfsklimaat en de bereikbaarheid.

Karakteristiek in Nieuwstad is de aanwezigheid van publieksfuncties, waarbij er niet een specifieke functie domineert. Nieuwstad valt voor een deel onder "randcentrumgebied" en de rest van het plangebied valt onder "overig binnenstad".

Acceptabele functies aan randcentrumstraten, zoals de Kruisweg, zijn : winkels, dag- en nachthoreca, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en kantoren, wonen en overige regionale verzorgende functies (gezondheidszorg, welzijn en onderwijs). In de regel zijn de centrale- en publieksfuncties op de begane grondlaag gevestigd, terwijl de woonfunctie op de bovenverdiepingen zal domineren.

De stationslocatie wordt omschreven als knooppunt binnen het "randcentrumgebied", waarbij de entreefunctie voor Haarlem wordt benadrukt. Het is bij uitstek een geschikte locatie voor nieuwe, meer grootschalige kantoorvestigingen. In "overig binnenstad" wordt de handhaving van bestaande concentraties van kantoren en kleine bedrijven voorgestaan, mits hiervan geen overmatige hinder uitgaat (o.a. Jansstraat en Kenaupark). De behuizing van zakelijke dienstverlening gebeurt vaak in voormalige woonpanden. Een menging in combinatie met de woonfunctie wordt passend geacht om een zekere multifunctionaliteit te garanderen. De locatie langs een wel of niet drukke verkeersroute bepaalt de mate van menging van de functies.

Bepaalde voorzieningen zoals scholen en buurthuizen dienen bij voorkeur in de "overige binnenstad" gevestigd te zijn. Gebieden waar de woonfunctie het primaat heeft, dienen als dusdanig beschermd te worden.

### **3.3 Masterplan Spoorzone (2003)**

Het Masterplan Spoorzone is een uitwerking van het Ontwikkelingsplan Haarlem (OPH) en het Structuurplan Haarlem 2020 en sluit aan op het Haarlems Verkeer en Vervoerplan en het Integraal Waterplan. Voor verschillende deelgebieden binnen de spoorzone zijn destijds toekomstige programma's en visies geformuleerd, waaronder voor het Stationplein e.o. Het door de raad vastgestelde plan is echter te ambitieus gebleken. De volgende speerpunten zijn nog wel van toepassing voor het plangebied.

#### *Rondje Bolwerken (groenstructuur)*

Verbetering van het Rondje Bolwerken wordt nagestreefd door herprofilering van de Parklaan en de kade van het Spaarne en door het Prinsen Bolwerk naar het zuiden uit te buigen. Nagestreefd wordt de villa's meer bij het park te betrekken. Wonen en kleinschalige kantoren zijn de meest aangewezen functies, maar er wordt ook aan hoogwaardige horeca gedacht. Voor de kwaliteit van de Bolwerken is het van belang dat voor alle functies geldt dat geen parkeerfaciliteiten in het park gerealiseerd worden.

### *Stationsplein en Kennemerplein*

De verkeerssituatie rond het Stationsplein wordt ervaren als onoverzichtelijk en inefficiënt. De leefbaarheid en veiligheid op en rond deze entree naar de stad is onvoldoende. Zowel aan de noordzijde als aan de centrumkant functioneert het gebied als een van de meest onherbergzame verrommelde gedeeltes van de stad.

In het Masterplan Spoorzone is een raamwerk neergelegd voor ontwarring van de verkeersstromen over de wegen rondom het centraal station. De ambitie is een hoogwaardige entree voor de binnenstad te maken, goed openbaar vervoer te bieden en een auto aantrekkende werking te vermijden. Het station en omgeving zullen optimaal als openbaar vervoersknoep en plein moeten gaan functioneren.

De route Kruisstraat- Kruisweg wordt een langzaamverkeersroute van noord naar zuid door de stad en wordt primair bestemd voor langzaam verkeer, beter bekend als de Rode loper. Met een nieuwe brug voor langzaam verkeer via de Bolwerken ontstaat een logische lange en aantrekkelijke fiets- en looproute van noord naar zuid door de stad, haaks op de spoorzone. Daarmee wordt niet alleen de kwaliteit en veiligheid voor het langzaam verkeer bevorderd. Ook het vestigingsklimaat langs deze route wordt verbeterd. Daarnaast wordt het aanzien van het stationsplein als de entree voor de binnenstad vanaf het NS-station sterk verbeterd.

Het fietsparkeren wordt zo gesitueerd dat dit optimaal aansluit op de hoofdfietsroute via de Kruisweg. Uitgangspunt is het nieuwe busstation zoveel mogelijk aan de oostkant te situeren. Toevoeging van functies wordt op beperkte schaal mogelijk geacht. Gedacht wordt aan woningen, kantoren, ondersteunende voorzieningen, een hotel en kwalitatief goede horeca gericht op passanten.

*Figuur 3.2 Masterplan Spoorzone*



### *Gonnetstraat*

In de masterplan Spoorzone is voor de Gonnetstraat als ambitie aangegeven dat deze oude bedrijfslocatie herontwikkeld moet worden tot een (gemengd) binnenstedelijk gebied, met de nadruk op wonen, gericht op diverse doelgroepen waaronder ook senioren. Er wordt een intensief stedelijke ontwikkeling voorgesteld gebaseerd op de schaal van de Haarlemse binnenstad. Daarnaast is het gewenst dat er ontwikkeling van binnenstedelijke (private) kantoorfuncties nabij het spoor plaatsvindt. In de masterplan Spoorzone is beschreven dat aansluiting gezocht wordt bij de maat en schaal van de Nieuwstad. Als speerpunten zijn flexibel bouwen en functiemenging opgenomen. Veiligheid is eveneens een belangrijk thema. De planontwikkeling voor deze locatie is nog niet afgerond.



*Sloop en bebouwing stationsplein en realisatie van kantoren ten noorden van de Gonnetstraat.*

Zoals af te lezen van figuur 3.2 zijn er in het masterplan Spoorzone ook voorstellen gedaan voor het verleggen van de Prinsen Bolwerk. Er wordt een rij bebouwing aan de noordkant van het spoor nabij de Prinsenburg voorgesteld. Voor het stationsplein wordt sloop van bebouwing (Beijneshal) in combinatie met nieuwbouw voorgesteld. Dit zijn onderdelen uit het masterplan Spoorzone waarvan geen zicht is op uitvoering.

### **3.4 Recreatienota Haarlem (1997)**

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Met betrekking tot het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

In de Recreatienota is de binnenstad aangewezen als Recreatief Concentratie Gebied (RCG). Een recreatief concentratiegebied is als volgt gedefinieerd:

“Elk aaneengesloten gebied waar (door de aard van de voorzieningen) het recreatief gebruik een van de voornaamste functies is”.

In het bestemmingsplangebied zijn meerdere RCG-en aanwezig die van aard verschillen (denk aan de binnenstad versus de stadsparken). In de nota worden een aantal kansen en bedreigingen opgesomd voor deze gebieden waarna aanbevelingen gedaan worden.

### **3.5 Detailhandelsnota (2002)**

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.

Ten aanzien van winkelcentra wordt in de Detailhandelsnota gestreefd naar een fijnmazig netwerk van winkels, binnen redelijke afstand tot de woning. Het bestemmingsplangebied Nieuwstad is in de detailhandelsnota gedeeltelijk aangewezen tot het centrumgebied van de binnenstad. Dit betreft de Kruisweg en de noordkant van de Lange Herenstraat. Het imago van een cultuurhistorische binnenstad, met een divers winkelaanbod, moet behouden blijven, en waar nodig versterkt.

Een versterking van de toeristische en culturele aantrekkingskracht is essentieel om de detailhandel in de binnenstad aan kracht te laten winnen. In dit bestemmingsplan is de Kruisweg als straat met centrumvoorzieningen bestemd, waar detailhandel ook onder valt. Beperkte ruimte voor versterking van de winkelfunctie wordt gegeven aan de Jansweg. In het station zelf is ook in beperkte mate detailhandel en horeca te vinden, deze dienen echter gericht te zijn op de reizigers.

Voor toeristen is een divers aanbod aan horecaondernemingen een voorwaarde. In de kernwinkelstraten moet met name plaats zijn voor winkelondersteunende horeca of combinaties van winkels en horeca met terrassen. Het winkelende en wandelende publiek moet op tal van plaatsen horeca gelegenheden met terrassen tegenkomen. Deze combinatie maakt en houdt het recreatief winkelen aantrekkelijk.

Standplaatsen complementeren het winkel- en voorzieningenaanbod en vergroten de aantrekkelijkheid voor bezoekers en toeristen. Ter regulering van de standplaatsvergunningen is in de vorm van Standplaatsenbeleid 2010 een toetsingskader geformuleerd. Artikel 151 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) biedt de juridische basis voor het verlenen of weigeren van een standplaatsvergunning. Als maximum van het aantal standplaatsen is voor het centrum 11 standplaatsen aangegeven, voor Haarlem totaal 75 standplaatsen. In het standplaatsenbeleid 2010 is een overgangstermijn van 10 jaar opgenomen waarin vaste bouwwerken zonder bouwvergunning nog mogen blijven bestaan. Na overgangstermijn dienen deze bouwwerken verwijderd te worden. Nieuwe standplaatsvergunning worden voor een periode van 5 jaar uitgegeven en moeten mobiel zijn. De verkoopinrichting moet na sluitingstijd verwijderd worden.

#### Haarlem Brancheringsplan binnenstad (2004)

Als profilering wordt voor het stationsgebied meegegeven dat er beter ingespeeld moet worden op de behoefte van de reiziger. Het profiel dat hierbij hoort is shop & go, efficiënt winkelen, vergeten artikelen, conveniencestores en aanbod in gemiddeld tot hoger marktsegment. De onderstaande suggesties worden meegegeven als branches in het stationsgebied waar op ingezet kan worden.

- Media (tijdschriften en kantoorboekhandel)
- Bloemen en planten (bloemen, kado-artikelen en woonaccessoires)
- Levensmiddelen (convenience, snoep)
- Fietsen (fietswereld, fietspoint en huurfietsen)
- Huishoudelijke artikelen (kado-artikelen en kaarten/prenten)
- Horeca (shakies, subway, congresruimte, lunch, snacks)



### **3.6 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010)**

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek.

Concrete keuzen moeten worden uitgewerkt in gebiedsvisies. De visie is een instrument om op meer planmatige wijze maatschappelijke voorzieningen plek te geven in de stad en professionele partijen (veelal uitvoerder) te verleiden en te committeren om er invulling aan te geven.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er is niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.

De bevolkingssamenstelling van het centrum bestaat met name uit een klein deel opgroeiende kinderen en een klein deel ouderen. De Haarlemse bevolkingsprognose gaat uit van een in absolute aantallen beperkte groei van het aantal 75+ers.

### **3.7 Groenstructuurplan (1991)**

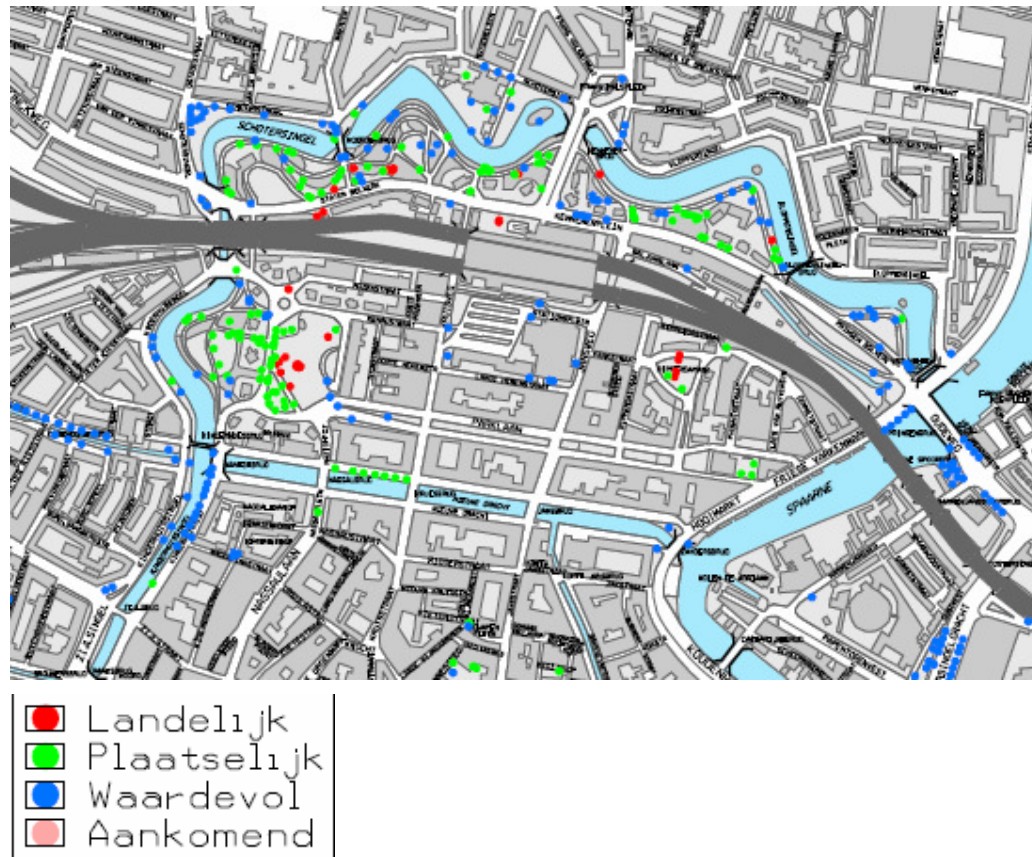
Het Groenstructuurplan omvat een inventarisatie van de groenontwikkelingen en geeft een visie op de ontwikkeling en inrichting van de groene buitenruimte van Haarlem.

Voor de binnenstad is het stenige karakter kenmerkend, oftewel een beperkte hoeveelheid groen. In de omgeving Nieuwstad is er weinig sprake van voortuinen, daarentegen is er voor binnenstedelijke begrippen veel hoogwaardig groen. Het groen maakt onderdeel uit van groene (oost-west) dwarsverbanden door heel Haarlem en zijn van ecologisch belang als schakel tussen het buitengebied en de woonomgeving.

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden. Een belangrijk uitgangspunt voor Nieuwstad is dat de gebruiksbetekenis van de stadsparken, waar onder de Bolwerken vergroot moet worden.

In het bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld. De hoofdbomenstructuur van Nieuwstad is geconcentreerd langs de oevers van de waterverbindingen. Hieronder is een kaartje met de monumentale bomen opgenomen.

*Figuur 3.3 Monumentale bomen*



### 3.8 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (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 niet meer autoverkeer toegelaten dan de stad aan kan. Het wegennet wordt gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten.

Onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedsontsluitingsweg 70 km/h, gebiedsontsluitingsweg type A, gebiedsontsluitingsweg type B en erftoegangswegen.

Een stadsleefgebied bestaat uit een aantal verblijfsgebieden waar maximaal 30km/h gereden mag worden. Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via ontsluitingswegen type B 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.

In de filosofie van het HVVP wordt fietsgebruik in de stad gestimuleerd en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk teruggedrongen. De fiets en voetganger krijgen voorrang op de automobilist (behalve op gebiedsontsluitingswegen type A). Ook betekent dit geen uitbreiding van wegen in wijken en in de binnenstad. Op het maaiveld parkeren wordt in de binnenstad beperkt, parkeren in garages wordt gestimuleerd. Het HVVP gaat door op de inzet uit de nota 'Haarlem Centrum Autoluw'. Dit plan is erop gericht de kwaliteit van de binnenstad te verbeteren, door onder andere het onmogelijk maken van doorgaand verkeer door de binnenstad. Het verkeer wordt om de binnenstad heen geleid, zoveel mogelijk over de tangenten. Verder wordt ingezet op verbetering en uitbreiding van het fietsnet en realiseren van stallingen bij stations.

#### De auto in Nieuwstad:

Het Prinsen Bolwerk, Kennemerplein en Staten Bolwerk zijn getypeerd als gebiedsontsluitingsweg A. Deze wegen vormen een belangrijke doorvoerroute vanuit oostelijke richting (Amsterdam) naar onder andere Zandvoort en Bloemendaal en maakt deel uit van de kustroute.

Gebiedsontsluitingsweg type B zijn het Kenaupark (alleen de weg die door het park zelf gaat, niet het deel gelegen aan de zijde van de Tuinstraat), de Parklaan en de Friese Varkensmarkt-Hooimarkt. De Kruisweg en Jansweg zijn 30 km wegen, maar met een busroute waarover ook de Zuidtangent geleid wordt.

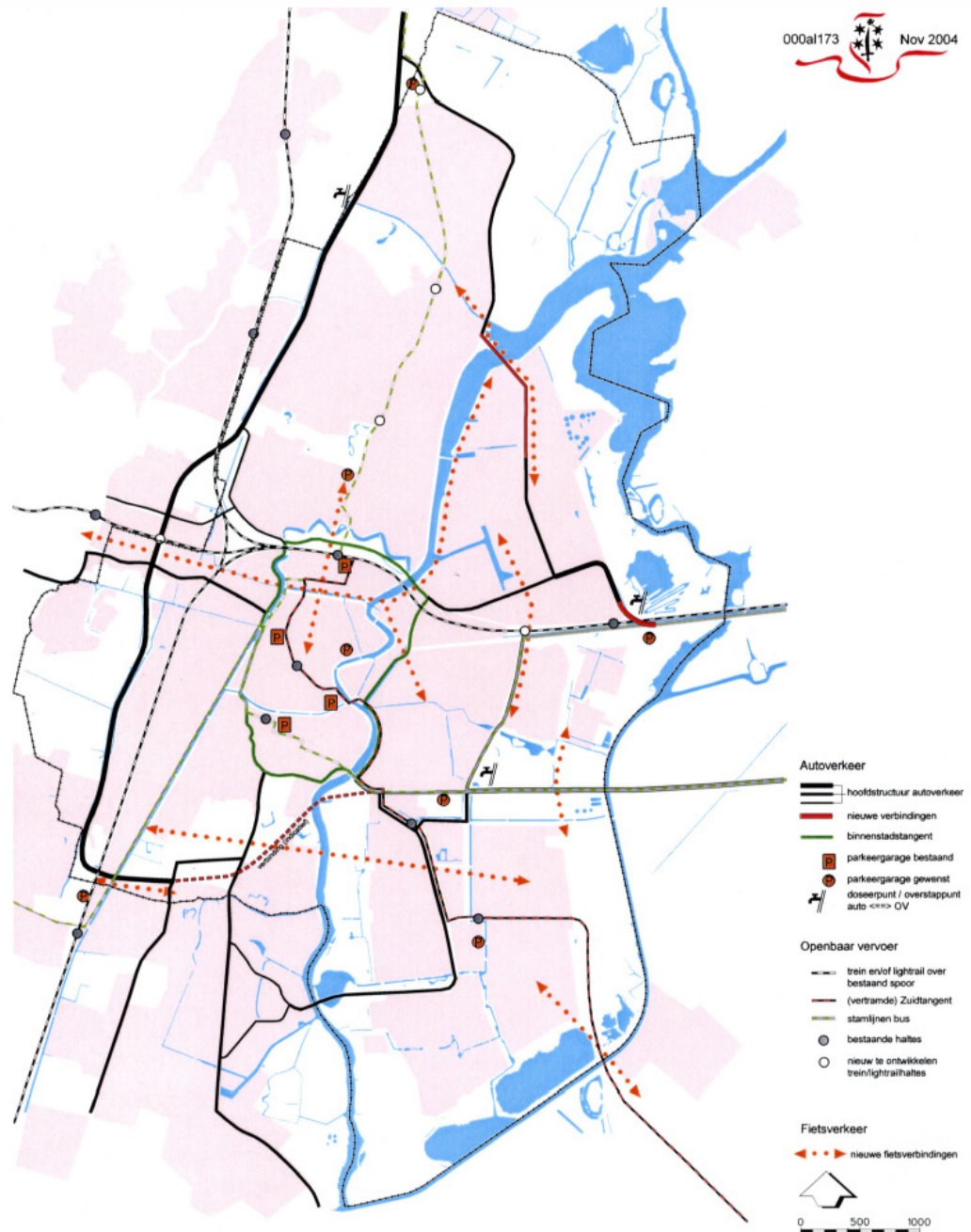
#### *Langzaam verkeer*

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 om het fietsgebruik te stimuleren. 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 belangrijkste uitgangspunten zijn de verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen en uitbreiding van het fietsnet.

Figuur 3.4 Verkeersnetwerk uit het Structuurplan 2020 (2005)



## 2.2 Verkeersnetwerk

Aan de westzijde van het plangebied is een fietsbrug gerealiseerd over de Kinderhuissingel. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de wens voor het realiseren van een langzaamverkeersbrug vanuit Scheepmakerskwartier (fietsbrug Adriaan) naar de Nieuwe Gracht. Beide bruggen komen uit het Masterplan Spoorzone (rondje Bolwerken). Voor de brug is nog geen dekking gevonden. Na realisatie van deze brug ontstaat er een snelle fietsverbinding tussen de oostpoort en de binnenduinrand.

Ten behoeve van de langzaamverkeersroute van noord naar zuid door de stad, beter bekend als de Rode loper wordt een nieuwe brug voor langzaam verkeer via de Bolwerken voorgesteld.

#### *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 trajectsnelheid 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.

Het station Haarlem ligt in de kruising van de oost-west verbinding Amsterdam - Zandvoort en de noord-zuid verbinding van Alkmaar en Hoorn richting Den Haag, Rotterdam, Dordrecht en Breda. Het station vormt een belangrijke entree tot het centrum van de stad. Er zijn ongeveer 20 buslijnen die op het station stoppen.

### **3.9 Woonvisie 2006-2012 (2006)**

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 (sociaal-economisch gemengde buurten) wordt hierbij gestimuleerd. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.

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 passend 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 bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. 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. Het gaat hier voornamelijk om herontwikkelingslocaties. De grootste nieuwbouwlocaties vinden plaats in Delftwijk, bij de Raaks, Mariastichting, Deo, De Entree (noordstrook Schalkwijk), Stadsdeelhart Schalkwijk, EKP-terrein, zuidstrook Slachthuisbuurt etc.

In Nieuwstad spelen er op dit moment geen grote woningbouwontwikkelingen, maar het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad en het verbeteren van de leefomgeving is uiteraard blijvend punt van aandacht ook voor dit plangebied. Toekomstige woningbouw ontwikkelingen zijn te verwachten in het gebied Gonnetstraat e.o.

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

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. 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.

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.

Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. In bepaalde gevallen kan het hoogheemraadschap van Rijnland afwijken van de grens van 500 m<sup>2</sup>, zulks ter beoordeling van het hoogheemraadschap. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het verstraagd afvoeren van hemelwater.

Het Integraal Waterplan geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Anno 2050 is het oppervlaktewater in Haarlem een belangrijke structuur- en beeldbepalend element. De inrichting, gebruiksfuncties en het beheer zijn goed afgestemd op de waterhuiskundige, stedenbouwkundige en natuurlijke omgeving van de stad.

#### Nieuwstad in relatie tot IWP

Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Ook zijn er geen nieuw aan te leggen watergangen in het gebied gepland. De watergangen in het plangebied behoren tot het boezemwatersysteem en zullen ook in de toekomst deel uit blijven maken van het boezemwater. De Nieuwe Gracht, Kinderhuissingel, Kloppersingel en Schotersingel zijn nevenvaarroutes, het Spaarne is een hoofdvaarroute. Al deze watergangen worden getypeerd als cultuurhistorische waardevolle waterlopen.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan Nieuwstad niet voorzien in een toename van de verharding. De bestaande bebouwing wordt conserverend in het bestemmingsplan vastgelegd. Er worden dan ook geen compenserende maatregelen genomen op het gebied van de waterhuishouding.

### **3.11 Kansenkaart Watertoerisme Haarlem (2008)**

In de Kansenkaart Watertoerisme Haarlem (2008) wordt aangegeven op welke plekken in Haarlem de waterrecreatie versterkt kan worden. Verschillende beleidsstukken vormen de basis voor deze kansenkaart zoals: de Nota Waterrecreatie (1996), het Spaarneplan (2000) en het Structuurplan Haarlem 2020 (2005).

Voor Nieuwstad worden een aanlegmogelijkheid voor passanten (kleine motorboten) in de Nieuwe Gracht voorgesteld en de verbetering van de mogelijkheden voor vaste ligplaatsen. Verder zijn er zoekgebieden aangegeven voor de te versterken Spaarne-attracties, zoals een horecaschip en een Chartervaart.

### **3.12 Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010)**

Haarlem stimuleert een gezonde en verantwoorde sportbeoefening voor een ieder die dat wenst. Sport wordt ingezet als middel om een aanvullende bijdrage te leveren aan de sociaalmaatschappelijke cohesie en op beleidsterreinen als volksgezondheid, jeugd- en jongerenwerk en integratie.

De laatste jaren heeft de gemeente Haarlem veel geïnvesteerd in haar sportbeleid om sporten voor Haarlemmers toegankelijk, laagdrempelig en uitdagend te maken. De gemeente zal zich continu inzetten op het vergroten van de sportparticipatie, en wel vanuit een aantal invalshoeken, namelijk:

- Breedtesportontwikkeling: waarbij nadruk wordt gelegd op specifieke doelgroepen (ouderen, kinderen uit aandachtswijken, allochtone vrouwen, VMBO- scholieren, kinderen op het speciaal onderwijs), en op de ondersteuning van het sportverenigingsleven, de samenwerking met het onderwijs, schoolsporttoernooien en de organisatie van (breedte-)sportevenementen.
- Topsport en talentontwikkeling;
- Commerciële sport: waarbij de aandacht uitgaat naar het stimuleren van het gebruik van sportfaciliteiten binnen de eigen wijk.
- Sport, recreatie en gezondheid: hierbij wordt de nadruk gelegd op gezondheid. Zo zal een minimale beweegnorm in het basisonderwijs gehaald moeten worden, en zal de gemeente zorg moeten dragen voor goede en aantrekkelijke (hard-)loop-, fiets- en kanoroutes zodat de Haarlemmer op een recreatieve manier kan bewegen.
- Optimalisering sportaccommodaties: hierbij geldt dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit en gevarieerdheid van het aanbod, aanbod in de wijk en multifunctionele inzetbaarheid van accommodaties. Verder zijn spreiding van de accommodaties en faciliteiten over de stad en onder de verenigingen belangrijk, evenals het gedrag van de gebruikers.

De Beijneshal in Nieuwstad is één van de drie gemeentelijke sporthallen in Haarlem en maakt onderdeel uit van de binnensportaccommodaties. Deze centrale en goed bereikbare locatie is zeer goed geschikt als sportaccommodatie met een multifunctionele invulling. Inzet is hier om de accommodatie zo breed mogelijk te gebruiken.

### **3.13 Samenvatting beleid**

De belangrijkste beleidsuitgangspunten die ruimtelijk-functionele gevolgen hebben voor het plangebied kunnen als volgt worden samengevat :

- functiemenging stimuleren daar waar mogelijk, zoals passend is voor een binnenstedelijk gebied, maar tegelijk de bestaande rustige woongedeelten beschermen;
- het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad en het verbeteren van de leefomgeving;
- intensief ruimtegebruik stimuleren door te richten op functiemenging van wonen en werken;
- het recreatief en intensiever gebruik van de bestaande stedelijke toeristisch-culturele voorzieningen in de omgeving vergroten, waar onder het stedelijk groen;
- aandacht voor de belangrijke rol van het Stationsplein e.o. als entreefunctie van Haarlem;
- het aanbieden van betere en meer overnachtingsmogelijkheden;
- verbinding met kernwinkelgebied zowel functioneel als qua bereikbaarheid versterken met name via de Kruisweg/Kruisstraat-route (de rode loper);
- verbeteren van de bereikbaarheid en vergroten van de toegankelijkheid van het gebied in het algemeen maar met extra aandacht voor het Stationsplein;
- het stimuleren van functiemenging binnen sportaccommodaties;



- mogelijkheden bieden voor waterrecreatie aan de cultuurhistorisch waardevolle waterlopen zoals de vaarbare watergangen rondom het plangebied getypeerd worden.
- het toegankelijker, speelvriendelijker en bereikbaarder maken van het stedelijk groen.

Op dit moment wordt er gewerkt aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en Structuurvisie Openbare ruimte. Het Groenstructuurplan zal worden vervangen door de Structuurvisie Openbare Ruimte. Onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een visie voor het daklandschap.

## Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een milieuonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft een overzicht van mogelijke milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Middels zoning 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 met het bestemmingsplan mogelijk worden (bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties) kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de milieunormen. De conclusies van het milieuonderzoek op de gebieden bodemkwaliteit, geluidhinder, bedrijven en hinder, luchtverontreiniging, duurzaamheid en externe veiligheid worden hieronder omschreven.

### 4.2 Milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

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

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

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

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Nieuwstad is getypeerd als stedelijk centrum. De maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1). Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter.

De bedrijvenlijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 2), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd. In het te bestemmen gebied zijn .... bedrijven gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie. Toetsing en conclusies volgen in een later stadium

### **4.3 Geluid**

Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem Spaarnwoude – Haarlem Centraal – Leiden is binnen het bestemmingsplan gesitueerd. In de directe omgeving van het plangebied is het gezoneerd industrieterrein Waarderpolder aanwezig. Het bestemmingsplan valt binnen de geluidzone van dit gezoneerde industrieterrein. Binnen het bestemmingsplan is dus sprake van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Voor het bestemmingsplan Nieuwstad is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de Wet geluidhinder. Het integrale onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting. Hierin wordt ook het wettelijk kader besproken en de consequenties van een te hoge geluidsbelasting.

#### Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de huidige geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai. De geluidbelasting is voor wegverkeers-, en railverkeerslawaai respectievelijk maximaal 66 en 69 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied is lager dan de maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties.

Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dient dit nader te worden onderzocht. Hierbij zal afhankelijk van de locatie naar wegverkeers- en railverkeerslawaai onderzoek moeten worden uitgevoerd.

#### **4.4 Bodemparagraaf**

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

##### Bodemkwaliteitszone 1

In de bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk sterke verontreinigingen met koper, lood en zink voorkomen.

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

Voor grondverzet binnen bodemkwaliteitszone 1 en voor toepassing van grond uit bodemkwaliteitszone 1 in andere bodemkwaliteitszone dient op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring.

##### Bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Ingeval een bodemonderzoek bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

Op dit moment is van de volgende locaties bekend dat een geval van ernstige verontreiniging aanwezig is. Nieuwe Gracht 8, voormalig Phoenixterrein (het gebied omsloten door Parklaan, Phoenixstraat, Gonnetstraat en Friese Varkensmarkt), Nieuwe Gracht 16, Nieuwe Gracht 74-76, Prinsen Bolwerk 3-7 en het spoorwegemplacement van de NS.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks voldoende gesaneerd. Ondergrondse tanks die niet meer in gebruik zijn worden bij voorkeur verwijderd. Indien verwijdering niet mogelijk is, kan de ondergrondse tank na reiniging en afvullen met zand in de bodem blijven totdat de mogelijkheid bestaat deze tank alsnog te verwijderen. Dit is het geval bij de ondergrondse tank van Gonnetstraat 5 en een ondergrondse tank tegenover Hooimarkt 30.

De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmeringen voor de huidige functies binnen het gebied. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m<sup>3</sup> grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

### Conclusie

Binnen het bestemmingsplangebied zijn er vanuit de huidige bekende bodemkwaliteit geen belemmeringen voor het huidige gebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen en/of wijzigen van bestemmingen moet worden onderzoek worden verricht.

## **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. 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. In bestaande buurten, waaronder Nieuwstad, 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 plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Op 19 april 2011 heeft overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap Rijnland over dit plangebied. Er zijn door Hoogheemraadschap geen bijzonderheden geconstateerd.

Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder, het hoogheemraadschap van Rijnland, een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. Inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nader informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland ([www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)).

### Compensatieregeling

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijke te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

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.

### *Oppervlaktewater*

Het plangebied wordt omsloten door een met elkaar in verbinding staande ring van water. Aan de noordzijde de Kloppersingel en Schotersingel, westzijde de Kinderhuissingel, zuidzijde de Nieuwe Gracht en de oostzijde het Binnen Spaarne. Deze wateren verbinden de Leidsevaart met het Spaarne en behoren tot de subcategorie regionale boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De harde kades langs het Binnen Spaarne en de Nieuwe Gracht geven deze wateren een stedelijk aanzicht. De Kloppersingel, Schotersingel en Kinderhuissingel hebben een meer parkachtig, landschappelijk karakter, door de zacht glooiende taluds en parkachtige omgeving aansluitend op het water.

In een situatie van wateroverschot wordt het water afgevoerd in noordelijke richting en via het Spaarne bij Spaarndam uit gemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandse IJssel aangevoerd. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil in de zomer op 0,60 m - NAP gehandhaafd. In de winter ligt het waterpeil iets lager, wat neerkomt op een niveau van ongeveer 0,58 m - NAP.

### *Waterkwaliteit*

De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt mede bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en door lozingen in Haarlem zelf. Het water is zeer voedselrijk; de stikstof en fosforconcentraties overschrijden op alle meetlocaties in de boezem ruim de norm. In de ecologische beoordeling scoort het Haarlemse boezemwater voor wat betreft de belevingswaarde matig tot slecht. Dit vanwege de afwezigheid van oever- of watervegetatie. Deze locaties zijn vaak voorzien van een harde beschoeiing. De vegetatie die aanwezig is, is vaak eentonig met geen tot nauwelijks kritische soorten. De meeste boezemwateren hebben voldoende doorzicht, maar de relatief grote waterdiepte aan de oeverlijn is dan de beperkende factor voor de ontwikkeling van waterplanten.

Het water in de Bolwerken is voedselrijk en de stikstof en fosforconcentraties overschrijden ruim de norm (MTR-waarden). De ecologische waterkwaliteit van de Bolwerken is in 2001 bepaald aan de hand van de uitgebreide biologische beoordeling volgens STOWA en scoort slecht (klasse I). Verder is de waterbodem van de Bolwerken ernstig verontreinigd (klasse 4). Op de Bolwerken zitten vijf overstorten van het gemengde rioolstelsel. De vuiluitworp van deze riooloverstorten is in de periode (2005-2007) aangepakt door de aanleg van twee bergbezinkbassins. Verder zijn de stadsgrachten, waaronder de singel langs de Bolwerken recentelijk gebaggerd. Met het saneren van de riooloverstorten en het verwijderen van de bagger is de waterkwaliteit van de Bolwerken verbeterd.

De waterbodem van het Spaarne is matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassenbepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverschotten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater. In 2006 en 2007 zijn grote delen van het Spaarne gebaggerd.

### *Waterkeringen*

Polderkaden of peilscheidingen vormen de scheiding tussen gebieden met een zeer beperkt waterpeilverschil. De 'waterkering' is de begrenzing tussen een gebied met een hoog waterpeil en een gebied met een lager waterpeil. In het plangebied zijn zgn. waterkeringen aanwezig langs de oevers van het Spaarne. Omdat het achterliggende grondgebied behoort tot het boezemland is er binnen het bestemmingsplangebied geen waterkering aanwezig ?.

### *Grondwater*

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. In het plangebied is deels al drainage aangelegd. In 2008 is door het College het Gemeentelijk Grondwaterplan (GGP) vastgesteld. Conform het GGP zal tijdens werkzaamheden aan wegen ook in de rest van het plangebied drainage worden aangelegd.

### *Waterketen*

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd.

Bij herstructurering van het Gonnetgebied zal bekeken moeten worden wat de meest aangewezen oplossing is voor afkoppeling van het hemelwater van het rioolsysteem (dubbel rioolsysteem, infiltratie in de bodem). In dit verband is de gemeente momenteel een afkoppelingkansenkaart aan het opstellen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het plangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (met name zink en lood) genomen moeten worden. Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor. In het plangebied Nieuwstad dient het huidige gemengde rioolstelsel te worden verbeterd door het verruimen van een aantal riolen ter voorkoming van wateroverlast.

Het afkoppelen van hemelwater kan daarentegen 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 het openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dan geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen.



### *Functies van het water*

De meeste Haarlemse watergangen hebben hun oorspronkelijke functies als verdedigingsgracht, trekvaart of stadsgracht verloren. De belangrijkste functies van het binnenstedelijk water zijn de berging en transport van de waterkwantiteit. Het Spaarne vervult ook een rol in de beroepsvaart, naast de recreatieve waarde die de wateren in het plangebied vertegenwoordigen. De Bolwerken, Nieuwe Gracht en het Spaarne maken deel uit van verschillende beschreven kanoroutes. Aan het water gekoppelde recreatieve voorzieningen als aanlegsteigers, wandelpromenades en visplekken zijn maar beperkt aanwezig in het plangebied.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### Kader

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 vier situaties waarin het bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Aannemelijk moet worden gemaakt dat tenminste één van die vier gronden van toepassing is.

Een van de vier mogelijke situaties waarin voldaan wordt aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer er sprake is van Niet in betekenende mate ("NIBM") gevolgen voor de luchtkwaliteit (art. 5.16. lid 1 onder c van de Wm). Criteria hiervoor zijn uitgewerkt in een Besluit NIBM en een Regeling NIBM. Hieruit blijkt dat van NIBM ondermeer sprake is indien een mogelijk gemaakte uitbreiding netto minder dan 1500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> BVO kantooroppervlak omvat (Regeling NIBM art. 4 lid 1).

Een andere grond waarop voldaan kan worden aan de Wm is wanneer inclusief alle nieuwe ontwikkelingen wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16. lid 1 onder a).

### Bestemmingsplan Nieuwstad

Zoals toegelicht elders in de ruimtelijke onderbouwing is bestemmingsplan Nieuwstad in hoofdzaak consoliderend. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen of andere wijzigingen op enige relevante schaal mogelijk gemaakt die niet eerder al waren toegestaan op grond van de verordening, bestemmingsplannen of projectbesluiten. Ook de belangrijkste recente verandering in het plangebied, de herinrichting van het Stationsplein en omgeving inclusief het Kennemerplein, is reeds ruimtelijk vastgelegd in een projectbesluit en een Uitwerkingsplan, na toetsing van de luchtkwaliteit.

Het is daarmee evident dat Bestemmingsplan Nieuwstad geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die in enige verhouding staan tot de criteria voor NIBM (1500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlak). Evenmin worden andere ontwikkelingen van enige schaal mogelijk gemaakt die vanwege hun verkeersaantrekkende werking nader onderzoek van effecten voor de luchtkwaliteit zouden vragen (zoals grootschalige detailhandel of grootschalige horeca).

De conclusie is daarom dat Bestemmingsplan Nieuwstad Niet in betekenende mate gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft, zodat vaststelling ervan geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit ondervindt.

Hieraan kan -ten overvloede- nog worden toegevoegd dat blijkens luchtkwaliteitsberekeningen voldaan wordt aan de toepasselijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit uit de Wm. Deze berekeningen zijn uitgevoerd in het kader van het Projectbesluit Stationsplein (Luchtkwaliteitsonderzoek Stationsomgeving te Haarlem, Tauw 10 september 2010, bijlage 4 bij het Projectbesluit Stationsplein, ref. NL.IMRO.0392.PB1080002-0003\_bijlage 04).

Deze berekeningen omvatten ook de relevante wegvakken binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nieuwstad. Berekend zijn de concentraties van de twee toetsingsrelevante stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). De hoogste waarden per toetsingsjaar treden op langs het Prinsen Bolwerk. Deze waarden zijn samengevat in de onderstaande tabel. Overall elders in het plangebied zijn de concentraties in de overeenkomstige jaren lager.

*Tabel 4.1: Hoogst berekende concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) in plangebied*

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO <sub>2</sub>	µg/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde	38	34	26	40 miv 2015, tot dan 60	Prinsen Bolwerk
Fijnstof (PM <sub>10</sub> *)	µg/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde	22	20	19	40 miv 2011	Prinsen Bolwerk
Fijnstof (PM <sub>10</sub> *)	aantal dagen met etmaal-gemiddelde boven 50 µg/m <sup>3</sup>	16	12	9	max. 35 dagen	Prinsen Bolwerk

\*) : Fijnstof na wettelijke correctie voor aandeel zeezout (6 µg/m<sup>3</sup> respectievelijk 6 dagen overschrijding)

Uit de tabel blijkt dat ook op de locatie met de hoogste concentratie ruimschoots<sup>1</sup> aan de geldende grenswaarden voldaan wordt.

Ook bij directe toetsing aan de grenswaarden (Wm art 5.16. lid 1 onder a) vormt de luchtkwaliteit derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwstad.

#### **4.7 Natuurwaarden**

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

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 ondermeer 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 gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover 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 lijst-soort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

### *Gebiedsbescherming*

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

### *Soortenbescherming*

Het bestemmingsplangebied ligt in kilometerhok 104; 488. 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 zouden kunnen voorkomen. 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 [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

## 4.8 MER

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieueffectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieueffectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichte activiteiten.

## 4.9 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn meerdere Rijksmonumenten aanwezig. Deze zijn voornamelijk geconcentreerd rond het Kenaupark, de Nieuwe gracht, het stationsgebouw en enkele gebouwen in de Bolwerken. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen.

Een brede strook rondom het Kennemerplein is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland weergegeven als "historische geografie vlakken van waarde" (zie de onderstaande afbeelding).

## bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart: historische geografie vlakken van waarde (lichtgroen) en hoge waarde (donkergroen). Blauwe stippen zijn monumenten.

In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het betreffende gebied kan worden getypeerd als "Geestgronden". Geesten zijn zeer kenmerkend voor Kennemerland. De voormalige geest werd begrensd door de Kruisweg en de Jansweg. Hoewel geheel bebouwd is de oorspronkelijke geest nog enigszins herkenbaar in het stratenpatroon. Geesten zijn zowel provinciaal als nationaal zeer zeldzaam. In het bestemmingsplan worden de bovengenoemde stratenpatroon vastgelegd, door middel van de afzonderlijke bestemming voor verkeer.

Daarnaast zijn de Bolwerken en het Kenaupark aangewezen als "historische vlakken van hoge waarde". In de toelichting bij de Cultuurhistorische waardenkaart wordt genoemd dat een deel van de vestingwal van Haarlem in de 19e eeuw is omgevormd tot landschapspark. Dit soort parken op voormalige vestingwallen zijn zowel provinciaal als nationaal tamelijk zeldzaam.

De gemeentelijke welstands- en monumentennota (2004) deelt de gehele binnenstad in onder welstandsniveau I, vanwege het feit dat het gehele gebied beschermd stadsgezicht is. Dit betekent dat er gedetailleerd zal worden getoetst. Dit is mede noodzakelijk vanwege de grote diversiteit en dynamiek die in de binnenstad heersen. Daarnaast heeft de bebouwing een grote beeld- en structuurbepalende waardie die vraagt om een aanpak op maat.

Op de Waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn alle panden in het plangebied Nieuwstad 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 planregels.

#### **4.10 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 bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de 8<sup>e</sup> eeuw n. Chr. onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, dat 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 belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten.

De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

#### **Beleid ten aanzien van archeologie**

##### *Rijksbeleid*

De drie belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) 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 ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). 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 en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW heeft een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. Daarom moet de gemeente in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

### **Beleid gemeente Haarlem**

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem.

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.






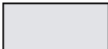

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- een omgevingsvergunning het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.





	cat. 1 a - Bij bodemverstorende activiteiten van 0 m <sup>2</sup> dieper dan 30 cm -maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd (bouwverbod, tenzij ontheffing).
	cat. 1 b - Bij bodemverstorende activiteiten van 0 m <sup>2</sup> dieper dan 30 cm -maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd.
	cat. 2 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 50 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 3 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 500 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 4 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 2.500 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 5 - Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 10.000 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -maaiveld dient archeologisch rapport te worden uitgevoerd.
	cat. 6 - Water archeologievrij

### *Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)*

#### Categorie 1b

Een klein deel van het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH tot categorie 1B. Categorie 1B is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de RCE. Op deze plaatsen is de aanwezigheid van belangwekkende archeologische waarden aangetoond.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 0 m<sup>2</sup> en groter en die dieper gaan dan 30 cm – mv een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

#### Categorie 2

Het plangebied behoort voor het grootste deel tot categorie 2. Categorie 2 is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Overal in deze gebieden zijn resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 50 m<sup>2</sup> en groter, en die dieper gaan dan 30 cm – mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

### Categorie 3

Een klein deel van het plangebied behoort tot categorie 3. Op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal) wordt verwacht dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

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, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

### Categorie 4

Voor terreinen die onder deze categorie vallen geldt dat archeologische waarden in een relatief lage dichtheid te verwachten zijn. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2500 m<sup>2</sup> en groter, en die dieper gaan dan 30 cm –mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

### Categorie 5

Een klein deel, een strook aan de westzijde van het plangebied behoort tot categorie 5. In gebieden van de vijfde categorie zijn sporen te verwachten daterend vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Vooral uit de periode van de 17<sup>e</sup>-19<sup>e</sup> eeuw zijn in deze gebieden vondsten gedaan. Deze gebieden zijn relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt en hebben daarom een lage archeologische verwachting. Hiervoor geldt een regime van 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

### Categorie 6

Voor bodemroerende activiteiten in water dat tot categorie 6 behoort, geldt geen archeologieregime. Dit betekent dat er geen archeologische verplichtingen aan bodemroerende activiteiten binnen het plangebied gekoppeld zijn.

#### 4.11 Vliegverkeer

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

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

Voor een groot deel van het plangebied gelden hoogtebeperkingen, die variëren van 100 tot 145 meter, alsmede beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In het plangebied bevinden zich echter geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebouwen. Evenmin komen in het plangebied bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogte van 100 tot 145 meter benaderen. Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

#### 4.12 Molenbiotoop

In het plangebied komen geen molens voor. Aan de overzijde van het Spaarne staat Molen 'De Adriaan' (Papentorenvest 1A). Deze bevindt zich in het bestemmingsplangebied Papentorenvest. Deze molen staat op meer dan 250 meter van het plangebied Stationsplein en Gonnetstraat. Het dichtstbijzijnde gebied Gonnetstraat ligt bovendien ten noorden van De Adriaan. De windrichting komt overwegend niet uit het noorden. Voor het bepalen van de molenbiotoop is de Handleiding Molenbiotoop (november 1995) en de Haarlemse Molennota (1988) richtinggevend. Momenteel wordt deze nota geactualiseerd. Wil er sprake zijn van een ongestoorde windvang voor de molen, dan houdt dit in dat op een afstand tussen [de 0 en de 100 m] van de molen geen bouwwerk of beplantingselement mogen worden gebouwd of geplaatst. Voor objecten die verder weg staan dan [100 m], gelden de volgende bebouwingshoogten:

- 5 m op een afstand van 100m
- 7 m op een afstand van 200m
- 9 m op een afstand van 300m
- 11 m op een afstand van 400m
- 13 m op een afstand van 500m

Bij nieuwe ontwikkelingen zal de handleiding molenbiotoop geraadpleegd moeten worden. Via een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze maximale hoogtematen afgeweken worden.

#### **4.13 Duurzaamheid en energie**

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

Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past in niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), 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

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt.

De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

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

Wat is GPR?

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en andere steden (80 gemeenten). Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een

alternatief maatregelenpakket samenstellen. 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. (Zie voor meer informatie [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl))

#### Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

De mogelijkheden tot duurzaam, meervoudig en intensief ruimtegebruik, materiaalgebruik en duurzaam waterbeheer worden binnen het bestemmingplan toegepast.

### 4.14 Externe veiligheid

#### Algemeen

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

#### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

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

### *Inrichtingen*

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

### Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

De rijksoverheid heeft een principeakkoord met DSM gesloten over de beëindiging van de ammoniaktransporten tussen Geleen en IJmuiden. De transporten zijn per 31 december 2009 stopgezet en de in IJmuiden gelegen fabriek van DSM is met ingang van 1 januari 2010 gesloten. Door het wegvallen van het vervoer van ammoniak verdwijnt deze bron van risico.

Wel zal er in de toekomst nog steeds in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen mogen plaats vinden. De hiermee nog gepaard gaande risico's zullen echter naar verwachting zeer beperkt zijn.

### Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Door of langs het plangebied Nieuwstad loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook met ontheffingen vindt hier geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

### Vervoer gevaarlijke stoffen over het water

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

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

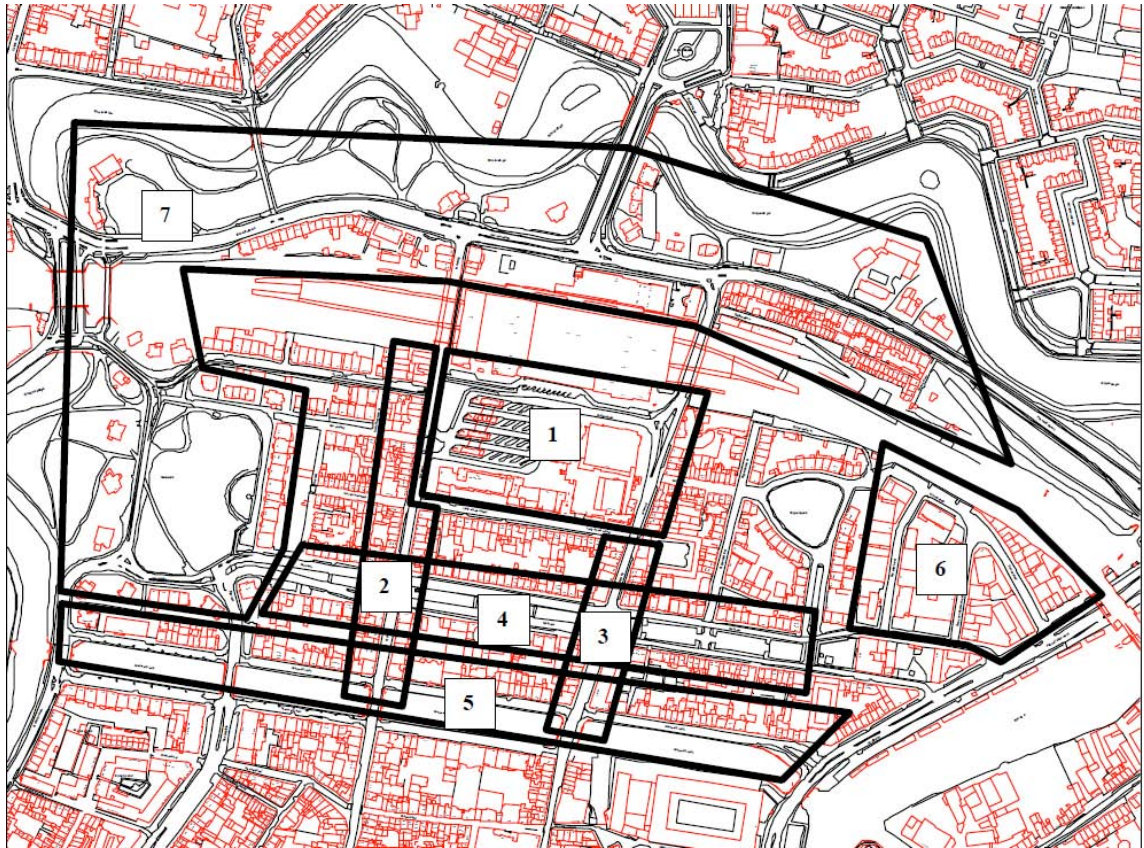
Onder de Parklaan en de Friese Varkenmarkt ligt een rioolpersleiding die in verbinding staat met het rioolgemaal aan de Parklaan/Phoenixstraat. Het rioolgemaal zal binnenkort worden vernieuwd. De rioolpersleiding verbindt Zandvoort met de rioolwaterzuivering in de Waarderpolder.

## Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Visie op het plangebied

De grote waarde van de binnenstad, alsmede Nieuwstad, schuilt in de hoge kwaliteit van de ruimtelijke structuur, de grote architectuurhistorische waarde van de bebouwing en enkele waardevolle groengebieden. Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Nieuwstad is dat de gronden en de bestaande bebouwing die passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied conform het huidige gebruik bestemd worden. Verder is in dit centrumstedelijk gebied waar mogelijk ingezet op behoud en versterking van functiemenging met respect voor de rustige binnenstedelijke woongebieden. Ten behoeve van de versterking van het beleid "Wonen boven Winkels" blijft wonen op de verdiepingen het uitgangspunt.

Binnen het bestemmingsplan Nieuwstad zijn zeven zones te onderscheiden die een bepaalde mate van dynamiek kennen of die een kenmerkende structuur hebben.



Afbeelding 5.1 Verdeling zones Nieuwstad



Zone		Kenmerk
1	Stationsplein	Aanwezigheid CS, busstation, parkeergarage, sportvoorziening, horeca, kantoren, gemakswinkels, wonen
2	Kruisweg	Primaire verbinding tussen centrum – stationsplein - Haarlem Noord. Nadruk op voetgangersstromen en fietsverkeer; auto "te gast".
3	Jansweg	Secundaire verbinding tussen centrum – stationsplein - Haarlem Noord. Nadruk op auto- en OV-verkeer
4	Parklaan	Steekwoorden: karakteristiek, potentie tot allure, (Haarlemse) allee, deels statige bebouwing - deels middelmatige bebouwing, groene uitstraling, bomenstructuur, grote ruimtemaat, gemengde functies (nadruk op wonen), verkeersfunctie.
5	Nieuwe Gracht	Steekwoorden: karakteristiek, allure, water, statige bebouwing, waterstructuur, grote ruimtemaat, gemengde functies, verkeersfunctie. Gewild voor wonen en kantoren.
6	Gonnetstraat	Stedelijk herontwikkelingsgebied. Verkeersfunctie en oeverfunctie.
7	Bolwerken en Keneaupark	Consolidatiegebied: kantoren, maatschappelijke doeleinden en wonen in groene omgeving.

Het stationsplein is onlangs heringericht. Het uitgangspunt hierbij is dat de bebouwing rond het stationsplein aansluiting vindt met het plein. Het mogelijk maken van commerciële functies op de begane grond sluit aan bij dit uitgangspunt waarbij ingespeeld kan worden op de behoefte van de reiziger. De nieuwe functies die onder de rijtuigenkap aan het stationsplein realiseerd kunnen worden, respecteren zoveel mogelijk de openbaarheid en toegankelijkheid en zorgen voor versterking van de relatie met het stationsplein. De functies hebben betrekking op het dynamische karakter van reizen en ontmoeten. (project besluit stationsplein 2010)

Grootste dynamiek en publieksaantrekkende functies worden geconcentreerd rond het station en langs de rode loper (Kruisweg). De Kruisweg is de hoofdaanlooproute naar het centrum. Hier is het wonen op de begane grond uitgesloten. Ingezet wordt op functies met een publieksaantrekkend karakter zoals detailhandel, kantoren met loketfunctie, en dienstverlening (makelaar, reisbureau, kapper). Uitgangspunt is om vrijheid te bieden voor meervoudig ruimtegebruik en hiermee het levendige en multifunctionele karakter van de centrumgebieden te behouden en te versterken.

De Jansweg is een secundaire aanlooproute naar de kernwinkelstraten. In tegenstelling tot de Kruisweg wordt wonen op de begane grond niet uitgesloten. Detailhandel is mogelijk gemaakt op de locaties waar momenteel al detailhandel gevestigd zit.

Voor de Parklaan en Nieuwe Gracht maar wordt vanwege de ligging en oriëntatie (buiten de hoofdwinkelstraten en geen aanloopstraten naar het kernwinkelgebied) geen detailhandel opgenomen maar hier wordt meer ingezet op de zakelijke dienstverlening en wonen.

In een overzicht komt de globale functionele indeling er als volgt uit te zien

	Wonen	Kantoor	Praktijk ruimte	Dienst verlening	Detailhandel	Bedrijven
Stations plein	-	ja + loket	ja	ja	ja	-
Kruisweg	-	ja + loket	ja	ja	ja	-
Jansweg	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Parklaan	ja	ja	ja	bestaand	-	ja
Nieuwe gracht	ja	ja	ja	bestaand		ja

Het gebied Gonnetstraat e.o. (zone 6) is een vrij specifiek milieu en daar is de opgave anders. Het is een stedelijk herontwikkelingsgebied waarvan nog niet duidelijk is hoe (en wanneer) het gebied ontwikkeld zal worden. Afsproken is de huidige situatie te bestemmen (evt riolgemaal)

Het gebied Bolwerken en Kenaupark (zone 7) is een vrij extensief bebouwd stedelijk milieu met diverse functies. Met betrekking tot de panden aan de Bolwerken die gunstig gelegen zijn ten opzichte van het centraal station is de kantoorbestemming uit het vorige bestemmingsplan gehandhaafd. Dit om de kantoorfunctie die hier passend is te 'beschermen' tegen verdringing door de woonfunctie. Daarbij is milieutechnisch gezien de woonfunctie hier minder voor de hand liggend. De geluids- en luchtkwaliteit belasting door het gemotoriseerd verkeer en spoor is hier hoog.

De statige panden en villa's in en om het Kenaupark zijn geschikt voor wonen en hoogwaardige kantoorfuncties. De kantoorfunctie overheerst hier inmiddels; enkele villa's zijn gesplitst in appartementen.

Bestaande woonconcentraties in het plangebied die gelegen zijn in een rustiger sfeer zoals het Ripperdapark worden beschermend opgenomen door deze een enkelvoudige woonbestemming te geven. Binnen de woonbestemming is beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk gemaakt. Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling, het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet beperkt worden.

De legale ligplaatsen voor woonboten worden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De ligplaatsen aan de Hooimarkt en Friese Varkensmarkt

zijn aangewezen als ligplaatsen voor historische schepen. Op dit moment is niet elk schip ter plaatse een historisch schip. Bij het vervanging van het woonschip, dient het schip te worden vervangen door een historisch woonschip. De criteria voor een dergelijke historische woonschepen zijn: PM (opvragen bij de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit) Bebouwing op de oever is niet toegestaan. Verder worden de gebruiksmogelijkheden van het water verruimd door binnen water: steigers, een aanlegplaats voor een Rondvaartvoorziening en ligplaatsen voor kleine bootjes in de Nieuwe Gracht mogelijk te maken. De Bunkerboot is ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

Binnen de horeca zijn verschillende deelmarkten te onderscheiden. Een functioneel onderscheid is te maken in de vorm van hotels, restaurants, discotheken, snackbars, café's etc. Voor het bestemmingsplan is gekozen om een indeling aan typen horecavoorzieningen aan te houden. Deze categorieën zijn gebaseerd op verschil in omgevingsbelastende horecatypen. Ten aanzien van horeca is er in beginsel gekozen voor een restrictief beleid. Dat wil zeggen dat de bestaande horecazaken (cafés) positief zijn bestemd. Lichtere horeca is ruimer mogelijk gemaakt in de Kruisweg en Jansweg. In deze straten vullen de horeca en winkels elkaar goed aan. Hier is met name plaats voor 'winkelondersteunende horeca'. Het winkelend en wandelend publiek moet zich kunnen verpozen, waardoor recreatief winkelen voor velen aantrekkelijk is en moet blijven.

Met het bestemmingsplan wordt ernaar gestreefd om diverse verkeerskundige aanpassingen binnen het plangebied mogelijk te maken, zoals een veiligere inrichting, inrichting voor fietsverkeer, veiligere oversteekplaatsen voor voetgangers voldoende parkeergelegenheid en verkeersremmende maatregelen zoals het verder invoeren van de zogenoemde 30-km zone. De fietsparkeervoorzieningen rondom het station (het fietssouterrain en de fietsflat) zijn conform de eerdere besluiten - artikel 19 WRO vrijstelling resp Uitwerkingsplan) overgenomen binnen de verkeersbestemming. Op het stationsplein en binnen de verkeersbestemming zijn standplaatsen voor kiosken mogelijk.

De groenstructuur van de Bolwerken en het Kenaupark, samen met de Parklaan heeft een belangrijke monumentale en stedenbouwkundige waarde. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is om deze groenstructuur te behouden. Dit is gedaan door de openbare groengebieden in dit plan als "Groen" te bestemmen.

Binnen deze groenstructuur geldt ook een restrictief beleid met betrekking tot het bebouwing van particuliere tuinen. De grote achtertuinen bij de villa's zijn relatief gaaf bewaard gebleven. Voor tuinen bij monumentale bebouwing aan een monumentaal park worden geen extra bouwmogelijkheden gegeven. Parkeren is gelimiteerd door een gebied in de tuin aan te wijzen waarbinnen geparkeerd mag worden. Voor het bepalen van deze gebieden is gekeken naar de huidige situatie en de zichtbaarheid van de locatie. (niet voor de bebouwing en zo mogelijk uit het zicht)

In de woonblokken in het plangebied is in de huidige situatie reeds bebouwing in de achtertuinen aanwezig. Het beleid is er niet opgericht om de binnengebieden vrij te krijgen van bebouwing maar toevoegen van extra

bebouwing is niet wenselijk. Zodoende is de huidige legale gebruik mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

#### *Stedenbouwkundige uitgangspunten*

De opzet van het plan is als aangegeven in paragraaf 2.2

Stedenbouwkundige structuur grotendeels consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Anticiperend op de aanwijzing beschermd stadsgezicht is voor het plangebied een waarderingskaart voor de bebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Deze waardering strookt met de provinciale omschrijving over het beschermd stadsgezicht. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht in het geding zouden komen door ruimere stedenbouwkundige of functionele mogelijkheden, wordt gedetailleerd bestemd.

Het behouden van de architectonische waarden heeft concrete gevolgen voor dakkapellen, overstekken, kozijnen, erfafscheidingen, schilderwerk e.d. Dit betekent dat (zichtbare) dakopbouwen en dakkapellen in principe niet moeten worden toegestaan, omdat deze het straatbeeld, met verspringende lijnen, doorbreken.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan. In het volgende hoofdstuk zal uiteen gezet worden hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels, de verbeelding en de waarderingskaart, zijn vormgegeven. Uitgelegd wordt welke regeling of bestemmingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor zowel de consoliderende onderdelen, als de beoogde ontwikkelingen.

De visie Masterplan Spoorzone gaat verder dan in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Om deze visie te kunnen verwezenlijken is sloop van een deel van de parkeergarage op het stationplein en Beijneshal noodzakelijk. Binnen deze visie komt ruimte voor een nieuwe kleinschalige gebouwenwand aan de zuidzijde van het Stationsplein. De visie Masterplan Spoorzone gaat ook uit van een herontwikkeling van de Gonnetstraat buurt. Herontwikkeling van deze locatie is gewenst maar bij opstellen van het bestemmingsplan is nog niet bepaald hoe het gebied ontwikkeld kan worden zodoende is de huidige situatie mogelijk gemaakt en zijn er nog geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

## Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

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

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

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

### 6.2 Juridische planopzet

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

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

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen.

1. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.
2. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik.
3. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.
4. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

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

## **6.3 Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1 Begrippen**

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

### **Artikel 2 Wijze van meten**

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

## **6.4 Bestemmingsbepalingen**

### **Bedrijf (B; Artikel 3)**

Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven in het plangebied. De in het gebied voorkomende bedrijven zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Rekening houdend met het plangebied zijn alleen bedrijven in de categorie A en B van de bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Deze lijst is onderdeel van het boekje ('Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten 2009). Bedrijven die een hogere hindercategorie hebben zijn via een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt.

De enkelvoudige bedrijfbestemming is opgenomen voor de bedrijven gelegen nabij de Gonnestraat. Wonen is toegestaan wanneer dit op de verbeelding via een aangeduiding mogelijk is gemaakt. Het gaat hier om bedrijfswoningen en op één locatie om wonen.

### ***Bedrijf Nutsvoorzieningen (B-NV; Artikel 4)***

Bestaande nutsgebouwen met een groter oppervlak dan 10 m<sup>2</sup> zijn bestemd als Bedrijf- nutsvoorziening. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen.

### **Centrum 2 (C2; Artikel 5)**

De bestemming 'Centrum' wordt alleen gebruikt als 'sprake is van een dorps- of stadskern in planologische/stedebouwkundige zin.' (SVBP 2008). Het betreft onder meer het gebied binnen de Haarlemse binnenstad waar het kernwinkelapparaat geconcentreerd is. Binnen de bestemming 'Centrum' wordt onderscheid gemaakt in Centrum 1 (C1), Centrum 2 (C2) en Centrum 3 (C3). In dit bestemmingsplan is de Centrubestemming 2 en 3 opgenomen. Centrum 1 wordt gebruikt voor het kernwinkelapparaat en valt buiten dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zijn binnen de Centrum 2 bestemming op de begane grond de volgende functies toegestaan: detailhandel, kantoren met loketfunctie en dienstverlening met loketfunctie, *daghoreca (categorie 1)*. De bestaande horecavoorzieningen (categorie 2 en 3) zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd.

De overige verdiepingen zijn voor wonen bestemd. Dit is in het kader van het beleid 'Wonen boven winkels' gedaan. Hierbij zijn de bestaande centrumfuncties wel gerespecteerd door middel van een aanduiding die in enkele gevallen mogelijk maakt dat de begane grond functies ook op de overige bouwlagen is toegestaan. (zoals kantoor op de verdieping)

In enkele gevallen is binnen de bestemming Centrum 2 op de verbeelding de aanduiding opgenomen "wonen op begane grond toegestaan". Het betreft hier bestaande woningen die binnen de bestemming centrum worden gerespecteerd.

Middels een aanduiding zijn functies bestemd die wel gewenst zijn in het gebied maar waarbij regie door de gemeente gewenst is zoals de (ca) -casino en (zw) zorgwonen.

### **Centrum 3 (C3; Artikel 6)**

Binnen deze bestemming zijn op de begane grond detailhandel, kantoren en dienstverlening toegestaan. Op de begane grond is horeca toegestaan indien en zoals in de regels en/of op de verbeelding aangegeven. Op de bovenverdiepingen is alleen kantoor toegestaan.

### **Cultuur en ontspanning (CO: Artikel 7 )**

Op deze bestemming is ook de aanduiding (mu) opgenomen. Binnen deze bestemming is een museum mogelijk in combinatie met ondergeschikte (kleinschalige) horeca en detailhandel.

### **Gemengd (GD 1, GD2 en GD 4: Artikel 8 t/m 12)**

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 milieuhinder van werkfuncties moet voorkomen worden, alleen de categorie A en B van de bedrijvenlijst is toegestaan.

Tabel 6.1 Gebruiksmogelijkheden Gemengde Doeleinden

GD1	GD2		GD4	
<b>Begane grond</b>				
Wonen	Wonen		Wonen	
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)		Kantoor (eventueel met loketfunctie)	
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte		Praktijkruimte/ atelierruimte	
	Dienstverlening			
	Detailhandel		Detailhandel	
Bedrijven	Bedrijven			
	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)			
(Ondergrondse) parkeer- voorzieningen	(Ondergrondse) parkeer- voorzieningen		(Ondergrondse) parkeer-voorzieningen	
Tuinen	Tuinen		Tuinen	
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen		Bijbehorende voorzieningen	
<b>Overige verdiepingen</b>				
Wonen	Wonen		Wonen	
			Kantoor (eventueel. met loketfunctie)	
			Praktijkruimte/ atelierruimte	
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen		Bijbehorende voorzieningen	

**Gemengd 1 (GD1; Artikel 8 )**

Kenmerk van GD 1 is dat het om (woon) gebouwen gaat waar op de begane grond naast wonen ook kleinschalige (niet publieksaantrekkende) functies zoals kantoor zijn toegestaan. Deze bestemming is gebruikt als functie verruimende bestemming voor panden die op het moment bijvoorbeeld alleen voor wonen of alleen als kantoorruimte in gebruik zijn. Dit betekent dat het bestemmingsplan (op de begane grond) wisseling van functies mogelijk maakt zoals beoogd wordt in het binnenstedelijk dynamisch milieu. De toegestane bedrijfcategorie is daarom beperkt tot categorie B. De bedrijvigheid mag niet overlastgevend zijn en moet goed gemengd kunnen worden met de woonfunctie. Voor bedrijven met een hogere hinder categorie zijn via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt ( $b \leq 3,1$ ). De bestaande horeca voorzieningen zijn met een aanduiding in het plan mogelijk gemaakt.

Op de verdieping mag alleen gewoond worden.



### **Gemengd 2 (GD2; Artikel 9)**

Binnen deze bestemming gaat het om (woon)gebouwen waar op de begane grond naast wonen en lichte bedrijfsfuncties ook publieksaantrekkende functies toegestaan zijn. Het verschil met de Gemengd 1 bestemming is dat binnen Gemengd 2 ook detailhandel en dienstverlening op de begane grond is toegestaan.

Op de verdieping mag alleen gewoond worden.

### **Gemengd 4 (GD4; Artikel 10 )**

Binnen deze bestemming zijn kantoren en wonen en praktijkruimte toegestaan. De bestaande horecavoorzieningen zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd. Tevens is een hotel/pension toegestaan middels een nadere aanduiding Horeca 4.

De maatschappelijke bestemmingen die overlast kunnen geven zijn via een aanduiding opgenomen zoals kinderdagverblijf en zorgwonen. De maatschappelijke instellingen die als activiteit een kantooruitstraling hebben (stichtingen) zijn niet apart mogelijk gemaakt onder deze bestemming maar zijn passend aangezien kantoor mogelijk is gemaakt.

### **Gemengd 5 (GD5; Artikel 11)**

Binnen deze bestemming zijn de hoofdfuncties, kantoor, dienstverlening toegestaan. In de Bolwerken zijn op diverse locaties kantoren, dienstverlening gevestigd. Voor deze bebouwing is een aparte bestemming Gemengd 5 in het plan opgenomen. Wonen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

### **Gemengd 6 (GD6; Artikel 12 )**

De bestemming Gemengd 6 is opgenomen voor het multifunctionele gebouw op het stationsplein. Via aanduidingen is mogelijk gemaakt wat volgens het vorige bestemmingsplan ook toegestaan is.

### **Groen (G; Artikel 13 )**

De openbare groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'; bermen en bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'.

Voor het aanleggen van verhardingen en paden binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel van kracht. Dit ter bescherming van de historische waarde van het groen en de leefbaarheidswaarde voor de binnenstad. Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van gebouwen ten behoeve van groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. *De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter. Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is ruimte voor waterlopen, zoals slotjes.*

### **Maatschappelijk (M; Artikel 14)**

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

### **Tuin 1 (T1; Artikel 15)**

De bij de bestemmingen Wonen of Gemengd behorende gronden die niet bebouwd mogen worden, zijn bestemd als Tuin 1. Dit is gedaan om de openheid en het groen binnen het plangebied te behouden. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden bijgebouwen, garages en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De bestemming Tuin 1 in dit gebied is gewenst in verband met het behouden van het open en groene karakter van het 'Rondje Bolwerken'. De Tuin 1 bestemming is opgenomen rondom de monumentale panden die gelegen zijn aan monumentale parken.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

### **Tuin 2 (T2; Artikel 16 )**

De bij de bestemmingen Wonen en Gemengd behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogenaamde erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 3 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt.

Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

### **Tuin 3 (T3; Artikel 17)**

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 3 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van overige

bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.  
Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.  
Parkeren is niet toegestaan in de Tuin 3 bestemming.

### **Verkeer (V; Artikel 18)**

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden. De grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de verkeersbestemming. Zowel binnen verkeersdoeleinden als groenvoorzieningen is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden respectievelijk groenvoorzieningen toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken.

Aparte autostallingsmogelijkheden buiten de straatruimten zijn bestemd als (ga) Garage

### **Vrv Verkeer railverkeer (Artikel 19)**

De spoorlijnen, het stationsgebouw en de spoorbrug die in het plangebied zijn gelegen voorkomen hebben een met het vorige bestemmingsplan overeenkomstige bestemming gekregen, namelijk Verkeersdoeleinden/Railverkeer. Binnen deze bestemming mogen voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het betreffende railverkeer zoals hoogspanningsmasten, geluidsschermen en regelstations.

Aanduiding Openbaar Vervoer station: worden stationsvoorzieningen mogelijk gemaakt waaronder kleinschalige horeca, detailhandel, dienstverlening en halteplaatsen terrassen, standplaatsen, uitstallingen.

### **Water (WA; Artikel 20 )**

Deze bestemming is bedoeld voor het bestaande oppervlaktewater in Nieuwstad. Bestaande watergangen in het gebied zijn bestemd als 'Water'. De bestemming water is bedoeld voor waterberging, waterhuishouding, verkeer te water, kunstwerken, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden, waterrecreatie en tijdelijke ligplaatsen. De woonschepen in het plangebied zijn met een nadere aanduiding Woonschepenligplaats in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende oevers zijn bepalingen opgenomen binnen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden".

Het water is in beheer bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Naast een toets aan het bestemmingsplan dient voor alle werkzaamheden op, onder en nabij watergangen ook een advies c.q. keurvergunning aangevraagd te worden. Ook voor het graven, verbreden of dempen van oppervlaktewater is een keur-c.q. een aanlegvergunning nodig. Het bestemmingsplan neemt de toetsingscriteria voor deze voorzieningen niet over. Ook voor het realiseren

van steigers zijn door het Hoogheemraadschap aanvullende criteria opgesteld waar een steiger aan dient te voldoen. Deze regels zijn in het bestemmingsplan wél overgenomen. Voor het oprichten van een steiger moet een eigenaar dus een bouwvergunning van de gemeente én keurvergunning van Hoogheemraadschap aanvragen.

**Wonen (W; Artikel 21)**

Deze bestemming is bedoeld voor alle gebouwen binnen Nieuwstad die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Binnen deze bestemming is naast het wonen onder voorwaarden ook toegestaan beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Beroepsmatige activiteiten zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 % van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50m<sup>2</sup>.

**Dubbelbestemming Waarde - Archeologie (WR-A1B t/m WR-A5); Artikel 22 )**

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor categorie 1a geldt een bouwverbod tenzij ontheffing wordt verleend. Voor categorie 6 gelden geen bestemmingsplanregels ten aanzien van waarde-archeologie. Voor de overige categorieën dient (behalve voor lichte bouwaanvragen) een archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemversturende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

Categorie	bij een oppervlak
1b	> 0 m <sup>2</sup>
2	> 50 m <sup>2</sup>
3	> 500 m <sup>2</sup>
4	> 2.500 m <sup>2</sup>
5	> 10.000 m <sup>2</sup>

Categorie 1a: Ter plaatse van de locatie aan het Liewegje is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de aanwezigheid van de ongeroerde strandwal met belangwekkende archeologische bodemsporen op een relatief kleine oppervlakte. Deze plek op de oudste strandwal van Nederland is de vroegst bewoonbare locatie binnen het Haarlems grondgebied. In de toekomst zal dit gebied als monument worden aangewezen. Bescherming wordt nagestreefd door toepassing van een bouwverbod waarbij onder voorwaarde ontheffing mogelijk is.

Categorie 1b: Voor de historische stadskern van Haarlem hebben archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Het betreft

onder meer fundamenteën van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 0 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 2: In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 3: Op de standwallen en de zandopduikingen in de gemeente Haarlem kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap geschikt geweest voor bewoning. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 4: Het betreft de standvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal (waaronder de Leidse Buurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 5: Dit geldt voor de gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

In het bestemmingsplan Nieuwstad komt grotendeel categorie 2 voor. Kleine delen vallen in andere categorieën.

### **Dubbelbestemming Waarde- beschermdstadsgezicht ( WR-BS; Artikel 23)**

Bij de hoofdopzet waarderingskaart (zie paragraaf 6.8) wordt uitgebreid ingegaan op de regeling zoals die geldt voor gebieden die aangewezen zijn tot beschermd stadsgezicht.

Opgenomen zijn specifieke bouwaanduidingen om de orde van de panden aan te geven.

Tevens zijn er drie specifieke bouwaanduidingen opgenomen, te weten:

- Specifieke bouwaanduiding - orde 1 [sba-01]
- Specifieke bouwaanduiding - orde 2 [sba-02]
- Specifieke bouwaanduiding - orde 3 [sba-03]

## **6.5 Algemene bepalingen**

### **Anti- dubbeltelregel (artikel 24)**

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

### **Algemene afwijkingsregels (artikel 25)**

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. 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.

## **6.6 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregeld**

### ***Artikel 20 Overgangsrecht***

Het overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een afwijkingsmogelijkheid.

### ***Artikel 21 Slotregel***

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

### **Bijlage 1 Bedrijvenlijst**

De bedrijvenlijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m<sup>2</sup> ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m<sup>2</sup>) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Bedrijvenlijst verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet Milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Milieuozoning is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de bedrijvenlijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

## **6.7 Hoofdopzet verbeelding**

### ***Bestemmingen***

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. De verbeelding van een bestemming bestaat dus nooit uit een lijn of een punt.

### ***Dubbel bestemmingen***

Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben. Een dubbelbestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Dubbelbestemmingen in de vorm van een lijn of een punt komen niet voor. In het bestemmingsplan Nieuwstad komen de volgende dubbelbestemmingen voor:



#### *Waarde - archeologie 1, 4,*

De dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1B, 2, 3 en 4' zijn overgenomen uit het 'Facetbestemmingsplan archeologie'. De regels staan beschreven in artikel 22. Op de analoge verbeelding wordt waarde archeologie aangeduid met WR-A1, WR-A2, WR-A3, WR-A4 en WR-A6.

#### *Waarde - beschermd stadsgezicht*

Het gehele bestemmingsplan Nieuwstad valt binnen de aangewezen gronden voor beschermd stadsgezicht. In artikel 23 van de planregels wordt beschreven wat er mag op deze gronden. Omdat het gehele plan beschermd is zijn de bouwregels voor alle gebouwen in dit artikel opgenomen. Op de analoge verbeelding wordt waarde Beschermd Stadsgezicht aangeduid met WR-BS .

#### ***Bebouwingsgrenzen / Rooilijnen***

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de regels bebouwingsvoorschriften opgenomen. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de plankaart in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de bereikbaarheid en de woonomgeving.

Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het vigerend beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

De bebouwingsgrens aan de openbare weg wordt de rooilijn genoemd. In bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht is de rooilijn dwingend. Dat wil zeggen dat bebouwing in de rooilijn moet staan.

#### ***Bestemmingsgrenzen***

Over het algemeen vormen de aaneengesloten bebouwingsgrenzen (gesloten) bouwblokken. Het particulier bezit binnen de bouwvlakken wordt als T1, T2 of T3 bestemd. De tuinbestemmingen worden met een bestemmingsgrens omsloten. In de regels staan bebouwingsregels voor de tuinbestemmingen. Als bestaande bebouwing qua oppervlakte of hoogte niet in deze bouwregels past maar wel wenselijk is wordt de hoogte met een bouwvlak en een hoogteaanduiding opgenomen. Afwijkingen van de geregelde oppervlakte wordt met een percentage aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Ook de verkeers en de groenbestemming zijn met bestemmingsgrenzen omsloten. Bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemmingen is in de betreffende regels omschreven.

## **Aanduidingen**

In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen (zie ook 6.8 hoofdozet waarderingsskaart)
3. maatvoeringsaanduidingen

### *1. Functieaanduidingen*

Functieaanduidingen worden beschreven in het bestemmingsartikel waar de aanduiding in wordt geplaatst. Deze aanduidingen kunnen de mogelijkheden van de bestemming beperken maar ook verruimen. Bijvoorbeeld de aanduiding parkeren komt in bestemmingsplan Nieuwstad veel voor. In de Tuin 1 en Tuin 2 bestemming wordt parkeren uitgesloten tenzij er een aanduiding parkeren (p) is opgenomen.

### *2. Bouwaanduidingen*

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet – voor zover van toepassing – van deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat.

In bestemmingsplan Nieuwstad worden zaken met betrekking tot verschijningsvorm in de regels beschreven. De enige bouwaanduiding die op de plankaart voorkomt is de aanduiding onderdoorgang die voor zich spreekt. Tevens zijn er drie specifieke bouwaanduidingen opgenomen, te weten:

- Specifieke bouwaanduiding - orde 1 [sba-01]
- Specifieke bouwaanduiding - orde 2 [sba-02]
- Specifieke bouwaanduiding - orde 3 [sba-03]

Deze ordeaanduidingen worden overgenomen uit de waarderingsskaart. De reden om deze aanduiding op de verbeelding aan te geven is de verwijzing in de bouwregels naar de bestemmingen met een orde aanduiding.

### *3. Maatvoeringsaanduidingen*

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

In situaties waarbij siergevels dieper zijn dan 2,5 meter wordt dit op de verbeelding aangegeven met twee maatvoeringsaanduidingen met verschillende hoogtes in één bestemming. Indien de diepte minder bedraagt dan 2,5 meter wordt dit ondervangen in de 'Wijze van meten' onder de inleidende regels.

Afhankelijk van de waardering en het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven dit wordt gedaan met een van de volgende aanduidingen:

- te handhaven goot/bouwhoogte (orde 1, 2)
- een maximale goot/bouwhoogte (bijgebouwen hoger dan 3 meter)
- minimale- maximale goothoogte (orde 3 en nieuwbouw)
- minimale- maximale goot- en bouwhoogte (orde 3 en nieuwbouw)

De hoogtes zijn geïnventariseerd middels een bouwblokonderzoek. De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

#### Goothoogte

Voor panden die op de verbeelding zijn aangegeven als orde 1 en –2 wordt de aanduiding goothoogte opgenomen. In de regels staat omschreven dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5.3 m of 5.8 m wordt allebei 6 m. In het beschermd stadsgezicht is een verspringende bouw/goothoogte een essentieel onderdeel van straat- en bebouwingsbeeld. Het zijn dat er 4 panden naast elkaar op de plankaart zijn aangegeven met een goothoogte 6 terwijl in werkelijkheid de hoogtes tot maximaal 0.9 m verspringen. Er geldt voor de Haarlemse binnenstad een kapverplichting.

#### Bouwhoogte

In enkele gevallen is een orde 1 of 2 pand plat afgedekt en al zo hoog dat een kap niet meer kan worden toegestaan. In die gevallen wordt het bouwvlak voorzien van een maatvoeringsaanduiding Bouwhoogte. In de regels staat omschreven dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5.3 m of 5.8 m wordt allebei 6 m.

#### Maximale bouwhoogte

De aanduiding maximale bouwhoogte wordt gebruikt in de tuinbestemmingen wanneer de maximale hoogte van 3 meter wordt overschreden. De daadwerkelijke bouwhoogte is opgenomen.

#### Minimale- en maximale goothoogte

De aanduiding minimale maximale goothoogte wordt gebruikt voor de hoofdbebouwing van orde 3 bebouwing. Bij orde 3 bebouwing is de rooilijn belangrijk voor het straatbeeld. Om meer flexibiliteit te geven is er ook meer marge in de goothoogte mogelijk. De minimale goothoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximale bouwhoogte is er om op de plekken waar het kan extra bouwmogelijkheden te geven.

#### Minimale- en maximale bouw- en goothoogte

Net als bij de aanduiding minimale- maximale goothoogte wordt deze aanduiding alleen gebruikt bij orde 3 bebouwing. Deze aanduiding wordt gebruikt bij bebouwing met een hoofdzakelijk platte afdekking. Afdekken met

een kap wordt op deze manier ook mogelijk gemaakt.

## 6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Het bestemmingsplangebied Nieuwstad is aangewezen tot beschermd stadsgezicht 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 behouden.

De waarderingskaart is een combinatie van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De waarderingskaart vormt juridisch onderdeel van de verbeelding.

De waarderingskaart is door middel van een indeling in drie verschillende orden, ensembles en seriebouw gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

Daarnaast heeft de waarderingskaart een informatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het plangebied. De waarderingskaart geeft inzicht in verschillende aspecten van het beschermd stadsgezicht op perceelniveau.

De stedenbouwkundige waardering voor het gebied is weergegeven in de zonekaart ( zie waarderingskaart). De waardering wordt per straat aangegeven, aangezien dat de kleinste stedenbouwkundige eenheid is wat in zijn geheel te beoordelen is. De waardering wordt in drie 'Zones' aangegeven.

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.

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

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

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

### **Objectwaardering (waardering van afzonderlijke gebouwen)**

Orde 1 (rood) betreft gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening.

Orde 2 (oranje) betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage x van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

Orde 3 (geel) omvat bouwwerken die ouder zijn dan vijftig jaar en die vanwege hun 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. Behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand is voor orde 3 gebouwen het uitgangspunt.

Bij de nieuwbouw (grijs) aanduiding gaat het om gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd. Deze zijn niet gewaardeerd.

Ensembles en seriebouw worden aangegeven op de kaart. Dit betreft gebouwen die in één bouwstroom zijn neergezet. Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende gebouwen de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Voor ensembles en seriebouw geldt als uitgangspunt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen 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 wordt aangegeven 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 verbeelding en de planregels.

### Stedenbouwkundig accent

Er is sprake van een stedenbouwkundig accent als er in de gevelwand van "orde 1", "orde 2" of "orde 3" gebouwen duidelijke hoogte-accenten zijn aangebracht, bijvoorbeeld in de vorm van torentjes, zodanig dat deze een stedenbouwkundige meerwaarde opleveren voor het straatbeeld. Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven "stedenbouwkundige accenten" is behoud.

## Toetsing

Bij het toetsen van verzoeken om bouwvergunning (omgevingsvergunning van de activiteit bouwen), toepassing van nadere eisen of vrijstelling, en 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 verbeelding;
- 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, parcellering en de verschijningsvorm van belang.

## 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.
- Uitgangspunt is behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld en het historisch daklandschap. 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/ stedenbouwkundig 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.
- Uitgangspunt is instandhouding en/of herstel van de ensembles en seriebouw. Deze zijn aangegeven op de waarderingskaart.

- Uitgangspunt is de instandhouding en/of herstel van stedenbouwkundige accenten. Deze zijn aangegeven op de waarderingskaart.
- Uitgangspunt is instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze bebouwing is op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Uitgangspunt is 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. (HIOR- binnenstad)
- Nota Ruimtelijke kwaliteit en nota daklandschappen)

#### B Functionele structuur

- Uitgangspunt is behoud en versterking van het woonkarakter van de rustige binnengebieden.
- Naast het woonkarakter vormt functiemenging in de doorgaande straten een wezenlijke bijdrage aan het gebied. 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 gebruiksontheffing. Het 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 xxx (binnen beschermd stadsgezicht) 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 de afgelopen vijftig jaar zijn (aan)gebouwd.
- Voor het beschermd stadsgezicht gelden de welstandscriteria van welstandsniveau I, zoals opgenomen in de welstandsnota.
- Voor beeldbepalende gebouwen (orde 2) is behoud van specifieke waarden van het pand binnen de gevelwand het uitgangspunt. Bij verbouwing dient daarom zoveel mogelijk 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 gebouwen, ensembles en seriebouw, zoals opgenomen in bijlage 5 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 algemene 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 gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie identieke gebouwen.
- Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan een sloopvergunning worden verleend voor sloop van gebouwen die onderdeel uitmaken van de serie, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Voor stedenbouwkundige accenten is behoud het uitgangspunt. Voor de stedenbouwkundige accenten dient dan ook zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak.

In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten dienen daarom conserverend te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'Orde 1'. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordering. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.



## 6.9 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 voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. 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.

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

## Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is primair conserverend van aard. Recente nieuwe ontwikkelingen - bijv. fietsenkelder stationsplein - en de nog voorgenomen ontwikkelingen - bijv. Prinsenbolwerk nr. 3 - vinden of krijgen hun grondslag in andere ruimtelijke besluiten. Dit heeft tot gevolg dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. De kosten hiervan worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente. Uit onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

#### *Verhaal van kosten*

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorzien. Van een bouwplan is sprake bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Het bestemmingsplan Nieuwstad voorziet niet in bovengenoemde nieuwe ontwikkelingen, maar betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel PM Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1 Rijks- en provinciaal beleid**

**Bijlage 2 Bedrijvenlijst milieuzonering**

**Bijlage 3 Geluid**

**Bijlage 4 Bodem**

**Bijlage 5 Orde 2 panden**

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

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" (2005), 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.

De Nota Mobiliteit (2006), 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.

In de Structuurvisie Randstad (2008) staan 4 belangrijke doelstellingen voor de Randstad opgenomen in 2040:

- De Randstad bestand maken tegen klimaatverandering;
- Combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken moeten bijdragen aan meer verscheidenheid in recreëren en de woon- en werkomgeving;
- De internationaal sterke economische functies in de Randstad moeten worden versterkt en moeten goed internationaal verbonden zijn;
- De stedelijke regio's in de Randstad moeten ruimte en kwaliteit bieden voor wonen, werken en voorzieningen met een goede bereikbaarheid.

De Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor Snelwegomgeving worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schets het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028)

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Binnen het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland past het voornemen om de Olympische en Paralympische Spelen in 2028 naar Nederland te halen.

Het Rijk benoemt de rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt in Nederland: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Daarbij moet ook ruimte worden geboden voor kleinschalige natuurlijke groei, het voorzien in eigen woningbehoefte, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroei-, mantel- en meergeneratiewoningen. Bij het voorzien in de woningbehoefte is van belang dat het aanbod ook in kwalitatieve zin aansluit op de vraag. Alleen in stedelijke

regio's rond de mainports maakt het Rijk afspraken binnen gebiedsgerichte, programmatische aanpak over de programmering van verstedelijking.

Het MIRT-gebied Noordwest-Nederland beslaat de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied. De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam (voornamelijk aan de noordkant van Amsterdam en op termijn de achterlandverbinding naar het oosten);
- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod;
- Het ontwikkelen van de Zuidas als economische toplocatie en infrastructuurknooppunt (weg, spoor en openbaar vervoer) samen met andere overheden. Deze ruimte is nodig voor het behoud en aantrekken van (internationale) hoofdkantoren met hoogwaardige werkgelegenheid en versterking van de mainport Schiphol;
- Het mogelijk maken van de drievoudige schaa sprong in het gebied Amsterdam-Almere-Markermeer (woningbouw, werkgelegenheid, infrastructuur en groen/blauw) samen met betrokken overheden (RRAAM);
- Het ruimtelijk mogelijk maken van de Zaan-IJ-oever s in Amsterdam (binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: ontwikkelen aantrekkelijk woon-werkmilieu) samen met ander overheden;
- Versterking van de waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma<sup>1</sup>) en meerlaagse veiligheid (inrichting), het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer (Natura 2000) en de zoetwatervoorziening (Deltaprogramma deelprogramma IJsselmeer);
- Het verzorgen van een adequate zeetogang van de IJ-mond (Zeesluis IJmuiden);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in de kop van Noord Holland, Flevoland en IJsselmeer/Markermeer (onderdeel RRAAM);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Het gebied van en rond de Metropoolregio Amsterdam kent een grote ruimtedruk. De regio staat voor een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. In het gebied van de Noordvleugel (exclusief het Utrechtse deel) is er tot 2040 een vraag naar bijna 320.000 extra woningen om in de groei van het aantal huishoudens te voorzien<sup>2</sup>. Tegelijkertijd is er de opgave om woningen die niet meer voorzien in de behoefte te vervangen (tot 2040 bijna 140.000 woningen<sup>3</sup>).

Gezien de potentiële groei van de Amsterdamse haven is er druk op de bestaande ruimte. Om die potentiële groei te faciliteren doen Rijk en regio onderzoek om te bekijken of inbreiding volstaat of dat uitbreiding nodig is. Voor 2015 komen Rijk en regio met een integrale visie op de Amsterdamse haven waarbij zij alle aanwezige belangen waaronder economie en cultureel erfgoed afwegen, mede op basis van uitkomsten van de planstudie Zeetogang IJmuiden (in 2012).

---

<sup>1</sup> Ministerie van IenM et al., *Bestuursakkoord Water*, Den Haag 2011. In het Bestuursakkoord Water is afgesproken dat deze opgaven voor de helft door de waterschappen wordt gefinancierd.

<sup>2</sup> Naar aanleiding van de motie De Rouwe (Tweede Kamer 2010/2011, 31089, nr. 80) over de houdbaarheid van de woningbouwprognose zal de bij deze cijfers behorende lange termijn bandbreedte nog nader onderzocht worden. ABF Research, *Primos 2011*.

<sup>3</sup> De Nieuwe Hollandse Waterlinie staat op de voorlopige lijst werelderfgoed.

De Metropoolregio Amsterdam heeft internationaal een sterke economische positie. Schiphol is de belangrijkste vestigingsplaatsconditie voor internationale bedrijven, hoofdkantoren en kenniswerkers en cruciaal voor het aantrekken van bedrijfsfuncties op het gebied van research & development, sales en logistiek voor vrijwel alle topsectoren in Nederland (waaronder de creatieve sector rond Amsterdam / Brainport Zuidoost Nederland, de zakelijke dienstverlening in het cluster Zuidas en de topsector life sciences). Naast de Mainport Schiphol dragen de Zeehaven Amsterdam, de luchthaven Lelystad en de economische sectoren handel en logistiek, zakelijke en financiële dienstverlening (waaronder vooral Zuidas), agrologistiek (Zaanstreek), ICT (Amsterdam is de op een na grootste Internet-exchange van de wereld) en nieuwe media, de creatieve industrie en flowers en food (greenports Aalsmeer en Duin- en Bollenstreek) bij aan de sterke internationale positie. Te midden van de stedelijke en economische dynamiek bevinden zich rondom het stedelijke gebied enkele unieke cultuurhistorische waarden. Het Rijk beschermt de werelderfgoederen (De Beemster, de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie<sup>es1</sup>) door voor te schrijven dat ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van deze werelderfgoederen moeten behouden of versterken.

Op het IJsselmeer, Markermeer en IJmeer is de Europese Natura 2000 regelgeving van toepassing, vanwege de unieke natuurwaarden in het gebied. Het IJsselmeer is daarnaast van (inter)nationaal belang omdat het een groot laaglandmeer is met landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (als voormalige Zuiderzee) en een unieke weidsheid en openheid (rust, leegte, duisternis). In het Nationaal Waterplan (NWP) benoemt het Rijk vier opgaven voor het IJsselmeergebied: waterveiligheid, zoetwatervoorziening, ecologie (het IJsselmeer is onderdeel van de herijkte EHS) en ruimtelijke ontwikkeling (ruimte voor buitendijks bouwen). Binnen het Deltaprogramma worden deze opgaven gecombineerd met regionale ambities en wordt onderzocht of op termijn het IJsselmeerpeil moet meebewegen met de zeespiegel. In het NWP is bepaald dat het Markermeerpeil niet meestijgt met een mogelijke peilstijging van het IJsselmeer. Hiermee wordt onder meer de eventuele westwaartse (buitendijkse) uitbreiding van Almere en de ecologische schaa sprong van het Markermeer mogelijk gemaakt.

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. De Beleidsnota Landschap & Cultuurhistorie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vormen belangrijke (juridische) onderleggers van de Structuurvisie, waarin enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (Ruimtelijke Kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking is neergelegd.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

In het kader van het hoofdbelang Duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 2007-2013 (2008) (PVVP) zet de provincie zich in op het faciliteren van mobiliteit om een goede bereikbaarheid te kunnen waarborgen. Een goede bereikbaarheid is cruciaal voor de provincie, zowel voor de economie, maar ook voor de leefkwaliteit voor de burgers. Dit betekent blijvende inzet om de wegcapaciteit te vergroten daar waar nodig, maar ook inzetten op het gebruik van de alternatieven en optimalisatie van de verplaatsing in de 'keten'. De provincie wil daarom een betere balans brengen in het gebruik van de verschillende vervoersmogelijkheden onder andere door gebruik te maken van het prijsinstrument. Uitgangspunt is gebiedsbenadering, verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Ruimtelijke ordening is hierbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer & 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.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 (2009) stelt de provincie zich tot doel om eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit te bereiken. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen & -regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

De focus wordt gelegd op acht milieuthema's, namelijk: afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie.

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

- 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.

### **Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015 (2009)**

Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen, namelijk veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Rijnland kiest voor een gebiedsgerichte aanpak met een pakket aan maatregelen en uitvoeringsprogramma om de drie hoofddoelen tijdens de planperiode te verwezenlijken.

De bescherming van inwoners en voorziening in het beheergebied tegen overstroming behoort tot één van de kerntaken van Rijnland. Cruciaal hiervoor is dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn, en blijven. In de planperiode van 2010-2015 zal de focus primair op de regionale keringen liggen, waarbij alle regionale keringen zullen worden getoetst. Het streven is dat in 2020 alle regionale keringen voldoen aan de gestelde normen en de primaire keringen in 2015. Ook de 'veiligheidsketen' staat in het kader van bescherming als hoofdpunt op de agenda. Hier geldt dat per 2015 een beproefde aanpak voor noodsituaties beschikbaar en operationeel moet zijn.

Bij de tweede hoofddoel 'voldoende water' gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Binnen dit kader is het baggeren een



belangrijke opgave voor deze planperiode. De inzet is dat uiterlijk in 2020 alle wateren in het beheergebied de vereiste diepte hebben. Dit is enerzijds van belang om de wateraanvoer en de waterafvoer naar de gemalen veilig te stellen en anderzijds om een gezond en schoon watersysteem te krijgen en te behouden. Een andere belangrijke kerntaak van Rijnland is peilbeheer. Om de watersystemen op orde te krijgen, moeten peilbeheer, berging en afvoer integraal worden beschouwd. Het is daarom zaak om in sommige gebieden maatregelen te nemen, zoals voor waterberging, maar ook in het beheer van grondwater ligt hier een taak voor Rijnland. Tot slot is het binnen dit kader noodzakelijk om gedurende de planperiode alle polder- en boezemgemalen te renoveren waar nodig is.

Als beheerder van de waterkwaliteit is Rijnland ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeerd (denk aan: helder water, natuurvriendelijke oevers, gezonde visstand, enz.). Het eerste kernpunt is te voorkomen dat er te veel voedingsstoffen in het watersysteem terechtkomen. Rijnland zal er op toezien dat de lozing van voedingsstoffen door Rijnlands eigen afvalwaterzuiveringsinstallaties in ieder geval tot een minimum te beperken en het beheer van de waterketen integraal te benaderen (samenwerking met andere overheden, zoals gemeente). Ten tweede zal Rijnland zich richten op ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals het aanleggen van natuurlijke oevers. Ten slotte speelt de verziltingsproblematiek, waarbij Rijnland een pro-actieve rol moet spelen om het onderwerp nadrukkelijker op de (politieke) agenda te zetten bij de verschillende overheden en belangengroepen.

## 5. Geluid

### 5.1 Wettelijk kader en Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar grote lawaaimakers zijn gevestigd. 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 aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. In dit bestemmingsplan is alleen sprake van stedelijk gebied en alle wegen hebben een zone van 200 meter.

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:  
wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf 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 zogenaamde "Akoestisch spoorboekje" (ASWIN).

#### -Zones industrieterrein

Rond het industrieterrein Waarderpolder, waarop grote lawaaimakers zijn toegestaan en dat grenst aan het plangebied Nieuwstad, is een geluidzone vastgesteld. Deze zone loopt gedeeltelijk door het plangebied Nieuwstad. Buiten deze zone mag de geluidbelasting de grens van 50 dB(A) niet overschreden worden.

### 5.2 Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting  $L_{den}$  (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:  
het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);  
het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB;  
het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB.

De vast te stellen geluidbelasting  $L_{eq}$  (equivalente geluidsniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste van de volgende drie waarden:  
het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);  
het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);  
het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

### 5.3 Geluidsnormen

#### -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 5 dB mag worden afgetrokken. Deze 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 overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

#### -Normering spoorweglawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties is de maximale ontheffingswaarde 71 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

#### -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.

#### - Normering algemeen

Bij het akoestisch onderzoek is de aandacht met name gericht op geluidgevoelige bestemmingen. Woonboten vallen hier niet onder.

#### *5.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen*

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

Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

#### *Bronmaatregelen*

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig belangrijke 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 geluidsschermen of geluidswallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

### *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 geluidsniveau in de woning tot een waarde (het “binnenniveau”) zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidsniveau 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 geluidsgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet specifiek voor de zogenaamde “nieuwe situaties” nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

### *5.5 Uitgangspunten*

Het bestemmingsplan Nieuwstad is in voorbereiding en er is nog niet bekend of er nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem Spaarnwoude – Haarlem Centraal – Leiden is binnen het bestemmingsplan gesitueerd. In de directe omgeving van het plangebied is het gezoneerde industrieterrein Waarderpolder aanwezig. Het bestemmingsplan valt binnen de geluidzone van dit gezoneerde industrieterrein.

Binnen het bestemmingsplan is dus sprake van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

### *Rekenmethode*

De berekeningen voor weg- en railverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Voor de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein is de vastgestelde geluidzone gehanteerd.

### *Verkeersgegevens*

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van het onderzoek opgesteld in het kader van het Stationsplein van september 2010. Voor de overige wegvakken, welke niet meegenomen zijn in dit onderzoek, zijn de intensiteiten gehanteerd uit de verkeersstudie HLM0971. Beide onderzoeken bevatten cijfers voor het peiljaar 2020. Om te komen tot cijfers voor het akoestisch maatgevende jaar 2021 is uitgegaan van een autonome groei van 0,5 % per jaar. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit de dienstregeling (2009-2010). Deze cijfers zijn ook gebruikt voor het jaar 2021 omdat de verwachting is dat er niet meer bussen gaan rijden.

In 2010 is binnen het plangebied het Stationsplein e.o. aangepakt waarbij de wegen tussen de Bolwerken en de Parklaan 30 km/uur gebied zijn geworden. Dit geldt ook voor de Kruisweg en de Jansweg tussen de Parklaan en de Nieuwe Gracht evenals de Nieuwe Gracht zelf die deel uitmaken van de zogenaamde “Rode Loper”.

De Schotersingel, met uitzondering van het deel tussen de Versponckweg en de van Ostadestraat, en de Kloppersingel zijn ook 30 km/uur wegen.

Door het 30 km regime vallen al deze wegen buiten de onderzoeksplicht van de Wet Geluidhinder.

Tabel. Verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Verkeersgegevens ontleend aan akoestisch onderzoek Stationsplein (d.d. 9 september 2010)									
Wegvak	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit <sup>1</sup> [mvt/etm]
			D	A	N	LV	MV	ZV	
Stationsplein	860								1477
Prinsenbolwerk	18574	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	53
Kennemerplein oost	19080	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	566
Kennemerplein west	15402	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	232
Statenbolwerk	16643	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	240
Kruisweg noord	1161	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Kruisweg midden	278	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Kruisweg zuid	0								791
Jansweg noord	430	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	570
Jansweg midden	430	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	789
Jansweg zuid	2137	50	7,0	2,8	0,6	97	2	1	789
Parklaan west (noord)	3013	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	663
Parklaan west (zuid)	3013	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	661
Parklaan midden (noord)	2172	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Parklaan midden (zuid)	2172	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	767
Parklaan oost (noord)	3198	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	53
Parklaan oost (zuid)	3198	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	96
Lange Herenstraat	1115	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Verkeersgegevens ontleend aan VMK Haarlem									
Kennemerbrug	7171	50	6,5	3,9	0,8	98	2	0	467
Hooimarkt	10251	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	115
Kenaupark tnv Kinderhuissingel	603	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	0
Kenaupark tzv Kinderhuissingel	603	50	6,5	3,9	0,8	98	2	0	512
Zijhuizen	4872	50	6,1	4,5	1,1	97	2	1	213
Schotersingel	6900	50	6,5	3,9	0,8	98	2	0	180

<sup>1</sup> De verdeling over de dag-, avond-, en nachtperiode is per wegvak verschillend. Deze zijn per berekend wegvak ingevoerd.

Het wegdek bestaat voor alle wegen met een 50 km/uur regime uit DAB (Dicht Asphalt Beton)

De verdeling over de dag- avond- en nachtperiode is 6,1 – 4,5 – 1,1 % van de etmaalintensiteit per uur. Alleen voor de L. Herenstraat geldt een andere verdeling namelijk 7,0 – 2,8 – 0,6 % van de etmaalintensiteit per uur.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

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).

Voor het spoorweglawaai is uitgegaan van de meest recente versie van ASWIN, versie 2008, en de intensiteiten van 2006. Daarbij is tevens 1,5 dB opgeteld voor de berekening van de geluidbelasting voor de toekomst. Inmiddels zijn wel cijfers van 2007 bekend en de verwachting is dat er binnen afzienbare tijd nieuwe cijfers bekend gemaakt worden. Geadviseerd wordt om het onderzoek met deze cijfers, als de planning het toelaat, aan te passen aan de laatste cijfers.

#### 5.6 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.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Prinsenbolwerk	7,5	66
Statenbolwerk	9	64
Kennemerplein (oost)	11	65
Kennemerplein (west)	11	63
Kennemerbrug	18	58
Parklaan west (N)	11	60
Parklaan west (Z)	11	60
Parklaan midden (N)	10	56
Parklaan midden (Z)	9,5	60
Parklaan oost (N)	6,5	60
Parklaan oost (Z)	6,5	60
Hooimarkt Fr. Varkensmarkt	11	61
Kenaupark tNv Kinderhuissingel	21	< 48
Kenaupark tZv Kinderhuissingel	11	57
Schotersingel	6,5	62
Zijhuizen	15	59

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) wordt langs diverse wegvakken wel overschreden. Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplangebied, dient de geluidbelasting op deze locaties te worden berekend.

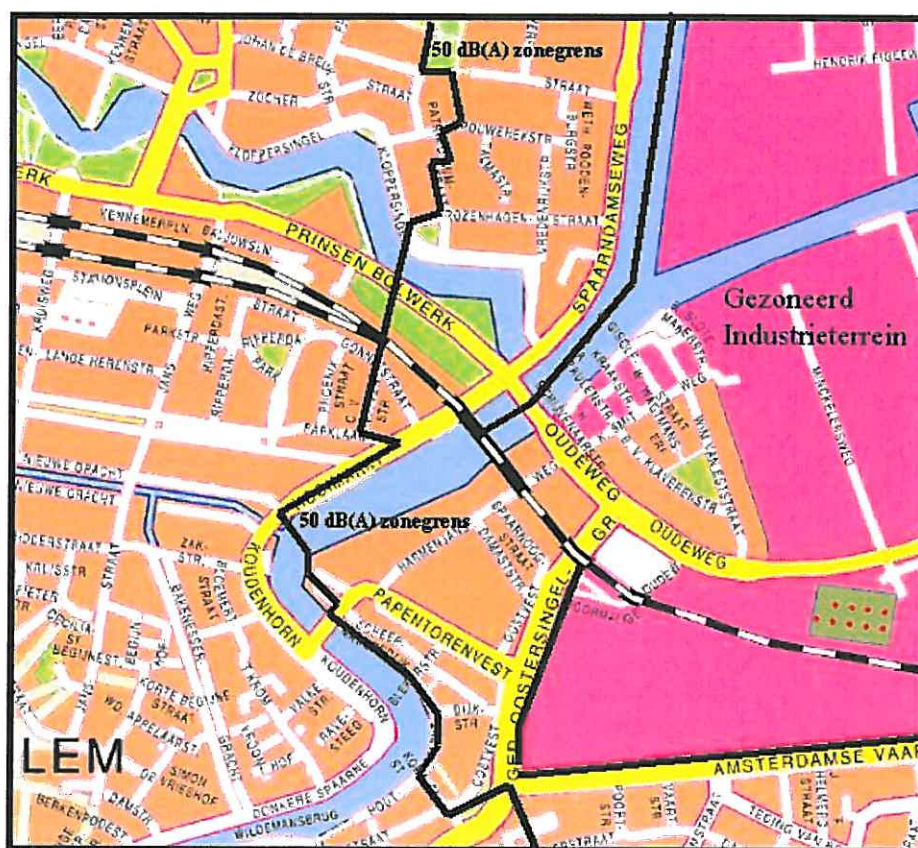
In de volgende tabel zijn de resultaten van het railverkeer samengevat.

Adres	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Baljuwslaan 14	40	68 / 55 *
Friese Varkenmarkt 4	35	70 / 57 *
Staten Bolwerk 20	35	68
Rozenstraat 1	35	69

\* Langs het spoor ten oosten van het Station Haarlem zijn gedeeltelijk schermen aanwezig. Gezien de complexe situering met deze schermen, het rangeerterrein en de sporen, is een indicatieve berekening uitgevoerd met en zonder geluisschermen. Indien nieuwe geluidsgevoelige locaties worden ontwikkeld binnen de zone van het spoor, zullen met behulp van rekenmethode 2 berekeningen moeten worden uitgevoerd.

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe en bestaande situaties (71 dB) wordt niet overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone mogelijk worden gemaakt, dient nader onderzoek te worden verricht.

#### Industrielawaai



Figuur geluidzone gezoneerd industrierrein

Uit de zonekaart van het industrierrein Waarderpolder blijkt dat er geen panden binnen de geluidzone van het industrierrein zijn gesitueerd.

### *5.7 Maatregelen*

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties 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 a 3 dB. Daarnaast kunnen bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd.

Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan is gezien stedenbouwkundige bezwaren voor wegverkeerslawaaï niet gewenst. Voor railverkeerslawaaï dient bij het ontwikkelen van nieuwe situaties binnen de geluidzone wel worden bepaald of het plaatsen van geluidsschermen effectief is.

Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

### *5.8 Conclusie*

Uit de resultaten blijkt dat de huidige geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaï. De geluidbelasting is voor wegverkeers-, en railverkeerslawaaï respectievelijk maximaal 66 en 69 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied is lager dan de maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties.

Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dient dit nader te worden onderzocht. Hierbij zal afhankelijk van de locatie naar wegverkeers- en railverkeerslawaaï onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Haarlem, juni 2011  
P. Buterman





Wegvaknaam : Prinsen Bolwerk

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006  
 LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	69,20	67,87	61,75	71,75	70,92
4,5	68,92	67,60	61,47	71,47	70,65

Leq-contouren op 1,8 [m] :      48,0 dB :      180,5 [m]                      53,0 dB :      86,4 [m]  
    58,0 dB :      45,1 [m]                      63,0 dB :      24,2 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Prinsen bol werk DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding						
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	7,5			7,5		
Afstand hard [m]	7,5			7,5		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,30			0,30		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	18574			53		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,10	4,50	1,10	6,30	4,30	0,90
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
<b>Emissie</b>	77,94	76,62	70,50	58,67	57,01	50,22





**Wegvaknaam :** Kennemerplein oost

**Opmerkingen :** Lden 2021

**Rekenmethode :** RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	68,23	66,88	60,70	70,70	69,92
4,5	68,27	66,92	60,73	70,73	69,95

Leq-contouren op 1,8 [m] :      **48,0 dB :**      212,1 [m]                      **53,0 dB :**      102,0 [m]  
    **58,0 dB :**      53,8 [m]                              **63,0 dB :**      29,4 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Kennemerple in o			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
<b>Wegdekverharding</b>	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	11,0			11,0		
Afstand hard [m]	11,0			11,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,50			0,50		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	19080			566		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,10	4,50	1,10	6,30	4,30	0,90
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Emissie</b>	78,06	76,74	70,62	68,96	67,30	60,50



**Wegvaknaam :** Kennemerplein west

**Opmerkingen :**

Lden 2021

**Rekenmethode :**

RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	66,61	65,27	59,12	69,12	68,32
4,5	66,65	65,31	59,16	69,16	68,36

Leq-contouren op 1,8 [m] :

**48,0 dB :** 165,8 [m]  
**58,0 dB :** 44,4 [m]

**53,0 dB :** 82,3 [m]  
**63,0 dB :** 24,2 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Kennemerple in w DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
<b>Wegdekverharding</b>						
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0			0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	0,0			0,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	11,0			11,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	11,0			11,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0			0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0			0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0			127,0		
<b>Objectfractie</b>	0,20			0,20		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	0,0			0,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	15402			232		
<b>Snelheid</b>	50			50		
<b>Snelh. vv.</b>	50			50		
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,10	4,50	1,10	6,30	4,30	0,90
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Emissie</b>	77,13	75,81	69,69	65,08	63,42	56,63



Wegvaknaam : Kennemerbrug

Opmerkingen :

Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	61,53	60,12	53,83	63,83	63,13
4,5	61,77	60,36	54,08	64,08	63,38

Leq-contouren op 1,8 [m] :

**48,0 dB :** 106,1 [m]

**53,0 dB :** 54,6 [m]

**58,0 dB :** 28,0 [m]

**63,0 dB :** 11,4 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Kennemerbru			Ov		
	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Wegdekverharding	0,0			0,0		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	18,0			11,0		
Afstand hard [m]	18,0			11,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,10			0,10		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	7136			365		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10	6,30	4,30	0,90
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
<b>Emissie</b>	<b>73,47</b>	<b>72,15</b>	<b>66,03</b>	<b>67,05</b>	<b>65,39</b>	<b>58,60</b>



Parklaan W (N)

Wegvaknaam : Parklaan W (N)

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	63,28	61,80	55,39	65,39	64,79
4,5	63,32	61,84	55,42	65,42	64,83

Leq-contouren op 1,8 [m] :      **48,0 dB** :      100,2 [m]      **53,0 dB** :      53,0 [m]  
    **58,0 dB** :      29,0 [m]      **63,0 dB** :      15,0 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Parklaan w (n) DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding						
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	11,0			11,0		
Afstand hard [m]	11,0			11,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	3013			663		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
<b>Gem. perc. p/uur</b>	<b>6,10</b>	<b>4,50</b>	<b>1,10</b>	<b>6,30</b>	<b>4,30</b>	<b>0,90</b>
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
<b>Emissie</b>	<b>70,04</b>	<b>68,72</b>	<b>62,60</b>	<b>69,64</b>	<b>67,98</b>	<b>61,19</b>



Wegvaknaam : Parklaan W (Z)

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006  
 LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	63,27	61,80	55,38	65,38	64,79
4,5	63,31	61,83	55,42	65,42	64,82

Leq-contouren op 1,8 [m] :      **48,0 dB** :      99,9 [m]      **53,0 dB** :      52,9 [m]  
    **58,0 dB** :      29,0 [m]      **63,0 dB** :      14,9 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Parklaan w (z) DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vaste correctiewaarde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hoogte wegdek [m]	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Afstand tot waarnemer [m]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Afstand hard [m]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Afstand tot obstakel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Afstand tot kruispunt	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0
Zichthoek [grad]	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Objectfractie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Correctie Art. 110g Wgh	3013	3013	3013	661	661	661
Etmaalintensiteit	50	50	50	50	50	50
Snelheid	50	50	50	50	50	50
Snelh. vv.	50	50	50	50	50	50
<b>Gem. perc. p/uur</b>	<b>6,10</b>	<b>4,50</b>	<b>1,10</b>	<b>6,30</b>	<b>4,30</b>	<b>0,90</b>
<b>Motoren</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Personenauto's</b>	<b>97,0</b>	<b>97,0</b>	<b>97,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Bromfietsen/uur</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uurintensiteit trams</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>Emissie</b>	<b>70,04</b>	<b>68,72</b>	<b>62,60</b>	<b>69,63</b>	<b>67,97</b>	<b>61,18</b>



Wegvaknaam : Parklaan M (N)

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006  
 LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	59,51	58,19	52,07	62,07	61,24
4,5	59,48	58,16	52,04	62,04	61,21

Leq-contouren op 1,8 [m] :    48,0 dB :        58,6 [m]                                53,0 dB :        31,9 [m]  
     58,0 dB :        16,8 [m]                                63,0 dB :        6,9 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Parklaan m (n)		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	10,0		
Afstand hard [m]	10,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0		
Etmaalintensiteit	2172		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	68,62	67,30	61,18











**Wegvaknaam :** Hooimarkt Fr. Varkensmarkt

**Opmerkingen :** Lden 2021

**Rekenmethode :** RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	64,48	63,14	57,00	67,00	66,19
4,5	64,52	63,18	57,04	67,04	66,23

Leq-contouren op 1,8 [m] :      **48,0 dB :**      121,6 [m]                      **53,0 dB :**      62,8 [m]  
    **58,0 dB :**      34,4 [m]                      **63,0 dB :**      18,3 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Hooim. fr. v-mar DAB (Ref.)			Ov DAB (Ref.)		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
<b>Wegdekverharding</b>						
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0			0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	0,0			0,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	11,0			11,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	11,0			11,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0			0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0			0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0			127,0		
<b>Objectfractie</b>	0,00			0,00		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	0,0			0,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	10251			115		
<b>Snelheid</b>	50			50		
<b>Snelh. vv.</b>	50			50		
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,10	4,50	1,10	6,30	4,30	0,90
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Emissie</b>	75,36	74,04	67,92	62,03	60,38	53,58



**Wegvaknaam :** Kenaupark ten noorden van Kinderhuissingel

**Opmerkingen :** Lden 2021

**Rekenmethode :** RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	48,37	47,05	40,93	50,93	50,10
4,5	48,77	47,44	41,33	51,33	50,50

Leq-contouren op 1,8 [m] :      **48,0 dB :**      29,0 [m]      **53,0 dB :**      11,9 [m]  
    **58,0 dB :**      4,0 [m]      **63,0 dB :**      0,9 [m]

**Rijlijnen**

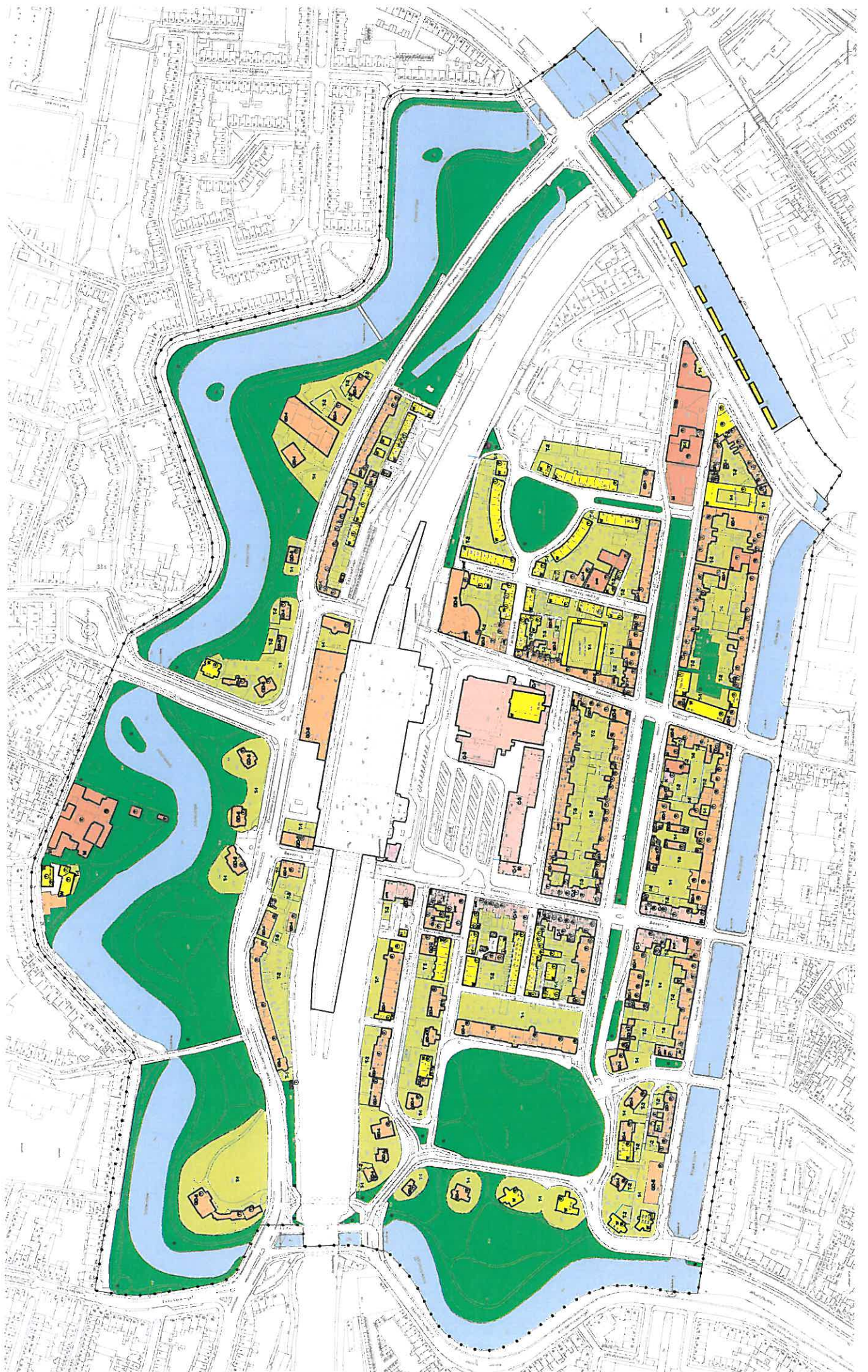
<b>Naam</b>	Zijhuizen		
<b>Wegdekverharding</b>	DAB (Ref.)		
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	0,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	21,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	21,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0		
<b>Objectfractie</b>	0,00		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	0,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	603		
<b>Snelheid</b>	50		
<b>Snelh. vv.</b>	50		
	<b>Dag</b>	<b>Avond</b>	<b>Nacht</b>
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,10	4,50	1,10
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	98,0	98,0	98,0
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	2,0	2,0	2,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	0,0	0,0	0,0
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---
<b>Emissie</b>	62,74	61,42	55,30









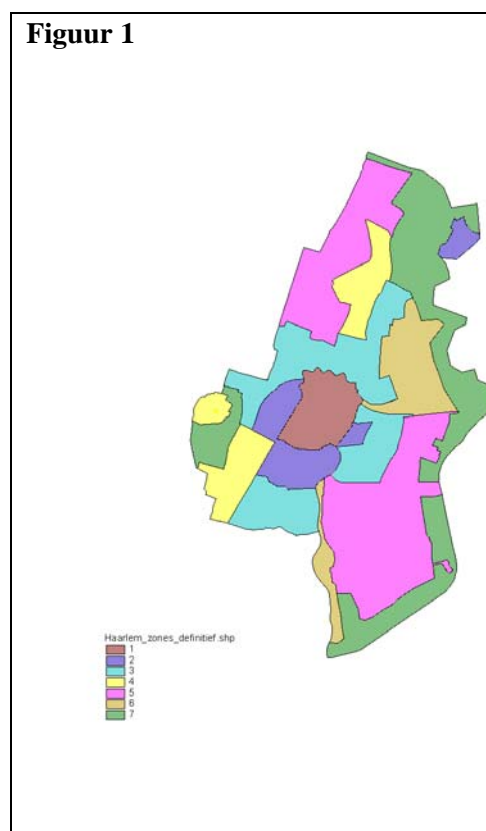


## Bijlage 4 Milieukwaliteit van de bodem

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

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

**Figuur 1**



### *bodemkwaliteitszone 1*

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo											
<b>P95 bovengrond</b>																						
Kwaliteitszone 1	10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,60	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,70	s	261,94	s
<b>P95 ondergrond</b>																						
Kwaliteitszone 1	17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20,00	s	350,82	t	17,00	s	0,53	s	305,41	s
<b>gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 1	5,98	-	0,38	-	11,14	-	49,54	s	0,67	s	298,29	t	7,95	-	230,22	t	4,29	s	0,24	-	67,45	s
<b>gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 1	6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	s	0,28	s	85,89	s	8,13	-	92,88	s	3,77	s	0,17	-	128,23	s

toelichting:

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

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving	Stedenbouw kundige zone
Friese Varkenmarkt	20	<p>De voormalige 'Eerste Tusschenschool' met congiergewoning gebouwd in 1892 naar ontwerp van de toenmalige gemeente-architect Jacques Leyh. Twee bouwlagen onder een flauw schilddak. De congiergewoning gedekt met Bouletpannen. De school is de laatste van de reeks classicistisch-renaissancistische schoolgebouwen die gebouwd werden door deze architect. Karakteristiek is de symmetrie van het gebouw en gevels in baksteen afgewisseld met pleisterwerk met ornamentele accenten. Bijzonder aan dit gebouw is met name de wijze waarop de architect enerzijds de L-vorm als uitgangspunt voor zijn plattegrond heeft genomen en anderzijds toch het driehoekige terrein heeft weten te gebruiken om aan drie zijden front te maken.</p> <p>Gaaf bewaard gebleven monumentaal schoolgebouw.</p>	B
Hooimarkt	8	<p>In hoofdopzet voornaam woonhuis uit ca. 1870-1880 waarvan de voorgevel gaaf bewaard bleef, maar met de uitbreiding van 1941 in één geheel als bedrijfspand werd opgenomen; classicistische monumentale gevel van drie bouwlagen en drie vensterassen in baksteen met natuursteenaccenten; plastisch behandelde gevel met risaliserende middenas, hoekpilasters, cordonbanden, waterlijsten en kroonlijst; typische behandeling van de verdiepte lateien op de bovendorpels van de traditionele schuifraamkozijnen, ingesloten tussen kraagstenen en met een sluitsteen; verdiepte entreeportiek met moderne invulling; uitbreiding rechts hiervan in 1941 in de traditioneel zakelijke stijl van de Bossche school, bestaande uit een deel dat in hoogte aansluit op het oorspronkelijke woonhuis, maar naar de hoek met Parklaan twee bouwlagen met dwarskap en tuitgevel op de afgesloten hoek kreeg; de achtergevel aan de Parklaan bestaat uit een deel van zeven vensterassen in hoogte aansluitend op het woonhuis en het lagere deel als aan de Hooimarkt.</p>	B
Hooimarkt	14	<p>In hoofdopzet gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit 1901 (met mogelijk oudere kern), naar ontwerp van J.A. Traanberg, in eclectische stijl; twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; centrale as met gemetselde dakkapel en rechthoekige erker op de verdieping; linker zijvlak van de voorgevel risaliserend behandeld met op de begane grond betegeld entreeportiek; gevelmetselwerk met contrasterende cordonbanden en sluitstenen; vernieuwde bedrijfdeuren en indeling van de ramen.</p>	B
Hooimarkt	16	<p>Vrij gaaf bewaard pand uit het eind van de 19<sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; deels in blokverband gepleisterde drie vensterassen brede, voorgevel met pilasters en kroonlijst rond de entreedeur; gootlijst met fries met vlakverdeling; dakkapel met timpaan.</p>	B
Hooimarkt	18 - 20	<p>Gaaf bewaard dubbel pand, vermoedelijk eind 19<sup>de</sup> eeuw, van twee bouwlagen met dwarskap; voorgevel van zes vensterassen met kroonlijst en centraal</p>	B

		geplaatste dakkapel met klauwstukken (waarvan er in november 2006 er één ontbreekt); hoog gecementeerde plint en hanekammen boven de kozijnen; entreeuren met klassieke omlijsting.	
Hooimarkt	24	Sober winkelpand met bovenwoning uit 1902 (met mogelijk oudere kern) twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap; gepleisterde voorgevel met kroonlijst, drie vensterassen op de verdieping, vier op de begane grond; diverse onderdelen vereenvoudigd zoals het pleisterwerk, entreeuren, dakkapel en indeling van de ramen.	B
Hooimarkt	26	In 1944 sterk vernieuwd pand waarbij naar het plan van architect B.Ooms voor de dwarskap een nieuwe tuitgevel werd geplaatst; 2 á 3 bouwlagen met tuitgevel, zadeldak en dwarskap; voorgevel met hoog gecementeerd plint, drie vensterassen, op de kapverdieping twee; entreeur met omlijsting.	B
Jansbrug		Plaatbrug in 1929 gebouwd en ontworpen door de Dienst Openbare Werken in samenhang met de Manegebrug. De kwalitatief hoogwaardige beeldhouwwerk in de stijl van de Amsterdamse School is waarschijnlijk van de hand van de beeldhouwer Theo van Reijn. De situering van de brug over de Nieuwe Gracht met zijn herenhuizen en twee fraaie bruggen was voor de Gemeente Haarlem de aanleiding de brug een rijke vormgeving te geven.	A
Jansweg	1	Zie Prinsenbolwerk 2	
Jansweg	23	Gepleisterd hoekpand. Twee verdiepingen onder een laag mansardedak. Mooie kroonlijst op consoles. Sierankers. Dakkapel met halfroond timpaan. Karakteristiek pand voor de bebouwing aan de Jansweg.	B
Jansweg	32	Woon-winkelpand in hoofdopzet daterend uit 1895. Twee lagen onder een mansardekap. Oorspronkelijke dakkapel. De ramen op de verdieping zijn vernieuwd. De pui is gedeeltelijk vernieuwd, maar de mooie puiomlijsting is nog aanwezig.	B
Jansweg	34	Zeer goed bewaard gebleven winkel-woonhuis, gebouwd in 1903 als tehuis voor militairen door de architect J. London. Het werd traditioneel vormgegeven in de stijl van de oud-Hollandse Renaissance. Karakteristiek hiervoor zijn de trapgevel, de kruiskozijnen, de aanzet- en sluitstenen en de hoekblokken. Ook de houten pui is uitgevoerd in deze stijl. Opvallend hier zijn de, van gesneden figuren voorziene verdeelstijlen en de gebrandschilderde voorstellingen in de bovenlichten. Deze glazen werden in 1903 geleverd door J. Sobeli. Ramen en bovenlichten zijn gevuld met glas-in-lood. De gevelstenen zijn wellicht van een oudere datum.	B
Jansweg	36	Woonhuis in hoofdopzet daterend uit 1902. Twee lagen onder een schilddak met asymmetrisch topgeveltje. Sobere baksteenarchitectuur die invloed van Berlage laat zien. Goed bewaard gebleven.	B
Jansweg	37	Dit hoge voormalig pakhuis met bovenwoning werd in 1907 gebouwd door de architect J.H. Welsenaar. Het is uitgevoerd in een combinatie van moderne en traditionele elementen. Traditioneel is de toepassing van decoratieve lateien, de timpanen boven de middelste kozijnen en de siertopgevel. Modern is echter de toepassing van verblendsteen voor de topgevel en de	C

		Jugendstildetaillering in de vestibule. Het pand bestaat uit vier bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Het is goed bewaard gebleven en vanwege zijn hoogte ook een opvallend element in de gevelwand.	
Jansweg	38	Gaaf bewaard gebleven breed woonhuis gebouwd in 1888. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Oorspronkelijke dakkapel. Baksteen met decoraties in pleisterwerk. Ramen vernieuwd; oorspronkelijke deur nog aanwezig.	B
Jansweg	41	Gaaf bewaard gebleven woonhuis gebouwd in 1900. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Dakkapel met timpaan. Baksteen met detailleringen in pleisterwerk.	B
Jansweg	43-45	Twee woonhuizen gebouwd in 1900. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De panden zijn in één bouwstroom gebouwd, maar zijn niet identiek. Met name de detaillering is verschillend en bovendien heeft nr. 45 een houten winkelpui.	B
Jansweg	46-48	Gaaf bewaard gebleven blok van twee gespiegelde herenhuizen. Monumentaal opgezet met pilasters en een zware kroonlijst. Twee lagen onder een schilddak. Kozijnen met afgeronde hoeken.	B
Jansweg	47	Zie Parklaan 59	
Kenaupark	9-9a	Dubbel herenhuus dat in hoofdopzet dateert uit eind 19 <sup>de</sup> eeuw. Het pand betreft een verbouwing van een ouder bouwblok dat waarschijnlijk uit twee huizen bestond en dat gebouwd was in 1867. De nieuwe voorgevel werd uitgevoerd in een traditionalistische trant met een afwisseling van gepleisterde gevelvelden, bakstenen strekken en dito speklagen/hoekblokken. Gaaf bewaard gebleven herenhuus dat onderdeel uitmaakt van de historische bebouwing van het Kenaupark en dat door zijn afwijkende detaillering een markante positie inneemt.	A
Kenastraat	2, 4 en 6	Goed bewaard blok van drie aaneengesloten woonhuizen, waarschijnlijk gebouwd in 1887 in sobere classicistische trant; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; gevels van bruinrode baksteen op laag gecementeerd plint met hanekammen boven de raamkozijnen; totaal twaalf vensterassen met in de as van de voordeuren dakkapellen; brede voordeuren met klassieke omlijsting; westelijke zijgevel met o.a. blindnissen en (latere) brede dakkapel.	B
Kenastraat	5, 5a en 5b	Goed bewaard blok van drie aaneengesloten herenhuizen in eclectische trant uit ca. 1887, in architectuur aansluitend op de villabebouwing van het Kenaupark; twee bouwlagen met omlappend, steil schilddak met middenplat; symmetrisch opgezette gevels waarbij de middelste gevel risaliserend en iets rijker werd behandeld, met o.a. rondboogkozijnen op de begane grond; centraal op iedere gevel een stenen dakkapel met klauwstukken, timpaan of kroonlijst, en stenen balkon op de eerste verdieping (bij 5b met vernieuwd hek); rijk gedetailleerde gevels met ontlastingsbogen boven de kozijnen en vele details in natuursteen zoals cordonbanden, spekstenen, sluitstenen, lateien e.d.	B
Kenastraat	7 en 9	Markant, vrij goed bewaard blok van twee herenhuizen uit ca. 1880 in classicistische trant; twee bouwlagen met	B

		souterrain en kapverdieping onder schilddak; acht vensterassen brede, symmetrisch opgezette voorgevel gemarkeerd door hoekpilasters en zware kroonlijst en risaliserende geveldelen bij de entrees met buitentrap; raamkozijnen met afgeronde bovenhoek met tussen sluitstenen opgesloten hanekammen, eveneens bij de verdiepte entreeportieken; cordonbanden onder de dorpels van de raamkozijnen en hoog gecemnteerd plint ter hoogte van de halve souterrainkozijnen; vernieuwde, te grote, dakkapellen.	
Kenastraat	10a en 10r	Redelijk bewaard dubbel pand met beneden en bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met geknikt schilddak; zes vensterassen brede voorgevel met op de begane grond per pand twee entredeuren, middenas per pand met dakkapel en oorspronkelijk met balkon op de verdieping; bruinrode baksteen met contrasterende sluitenen, cordonband onder de onderdorpels van de verdieping en kroonlijst met fries.	B
Kenastraat	12 en 14	Vrij goed bewaard dubbel pand met bedrijfsruimte en bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak; zes vensterassen brede gevel met kozijnen (oorspronkelijk met T-ramen) met getoogde bovendorpels, op de begane grond van nr. 14 met dubbele bedrijfsdeur en van nr. 12 met winkelpui naast de entredeuren voor de bovenwoningen.	B
Kenastraat	18	Redelijk bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omopend zadeldak; twee vensterassen brede vorgevel met kroonlijst met conolses en cordonband; sluitstenen in de hanekammen boven de getoogde bovendorpels; vernieuwde bedrijfsdeur met betonlatei.	B
Kenastraat	22 en 22r	Vrij goed bewaard dubbel pand met bedrijfsruimte en beneden- en bovenwoningen uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw; twee bouwlagen met kroonlijst en dwars zadeldak; voorgevel tot cordonlijst onder de verdiepingskozijnen gepleisterd in blokverband met omlijsting van de entredeuren; 22 r met gemoderniseerd winkelraam; centraal geplaatste dakkapel.	B
Kennemerbrug		De huidige Kennemerbrug werd in 1928 ontworpen ter vervanging van de oorspronkelijke brug die iets oostelijker was gesitueerd. De plaatbrug is zowel stilistisch als uitvoeringstechnisch representatief voor een reeks bruggen van de Dienst Openbare Werken uit die periode aan de voornaamste toegangswegen tot de binnenstad. De brug werd uitgevoerd in een karakteristieke plastisch-kubistische bouwstijl die kenmerkend is voor die tijd.	A
Kennemerplein	7 en 9	Dubbele villa in traditioneel zakelijke stijl uit 1927 (met latere uitbreidingen), bouwer/eigenaar W. Swart; twee bouwlagen met hoog schilddak; symmetrisch opgezet met siertopgevels, driezijdige erkers en entreepartijen met luifel.	B
Kennemerplein	17 en 19	Dubbele villa in traditioneel zakelijke stijl uit 1934, architect Huib Tuninga; twee bouwlagen met hoog zadeldak; symmetrisch opgezette voorgevel, op de verdieping acht vensterassen, op de begane grond vier;	B

		entree deuren met luifel; uitbouw aan de kopgevels met zadeldak en pergola; metselwerk wit geschilderd.	
Kennemerplein	21 en 23	Dubbele villa in traditioneel zakelijke stijl uit 1934, architect Huib Tuninga; twee bouwlagen met hoog zadeldak; symmetrisch opgezette voorgevel, op de verdieping acht vensterassen, op de begane grond vier; entree deuren met luifel; uitbouw aan de kopgevels met zadeldak en pergola (bij nr. 23 extra groot); metselwerk wit geschilderd.	B
Korte Herenstraat	1 t/m 19	Eenvoudig, wat de hoofdstructuur betreft, goed bewaard blok van boven- en benedenwoningen dat als geheel een late invulling is van de in de 17 <sup>de</sup> eeuw aangelegde straat en een goede invulling geeft van het profiel; twee bouwlagen met kroonlijst en dwarskap; gevelindeling met twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond; doorgaande cordonband onder de dorpel van de verdiepingskozijnen; latere wijzigingen als dakkapellen, kozijninvullingen en gevelafwerking en kleur.	B
Korte Herenstraat	4 t/m 16	Eenvoudig, wat de hoofdstructuur betreft, goed bewaard blok van boven- en benedenwoningen dat als geheel een late invulling is van de in de 17 <sup>de</sup> eeuw aangelegde straat en een goede invulling geeft van het profiel; twee bouwlagen met kroonlijst en dwarskap; voornamelijk gevelindeling met twee vensterassen op de verdieping en drie op de begane grond, bij nrs 14 en 16 met bredere gevel en omlijsting van de entree; doorgaande cordonband onder de dorpel van de verdiepingskozijnen; latere wijzigingen als dakkapellen, kozijninvullingen en gevelafwerking en kleur.	B
Korte Herenstraat	21	Eenvoudig, in hoofdopzet goed bewaard woonhuis uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw, goed aansluitend op het bouwblok hier links van, maar in hoogte iets afwijkend; twee bouwlagen met dwarskap; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B
Korte Herenstraat	22	Gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning, sterk vernieuwd in 1923 naar ontwerp van L. Tuijnman; twee bouwlagen met omlopende mansardekap, driezijdige erker en vernieuwde bedrijfsdeuren; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B
Korte Herenstraat	24	Eenvoudig, in hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning in 1925 gebouwd naar de plannen van H. de Vries; twee bouwlagen met dwarskap driezijdige erker op de verdieping en (vernieuwde) bedrijfsdeuren op de begane grond; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B
Korte Herenstraat	26 en 26a	Eenvoudig bedrijfspand met bovenwoning uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw, in 1958 voorzien van vergrootte bedrijfsdeuren; twee bouwlagen met omlopende mansardekap, centrale dakkapel, kroonlijst en drie T-ramen op de eerste verdieping; in maatvoering goed aansluitend op de overige bebouwing.	B
Kruisweg	2-4-6	Monumentaal driedubbel herenhuis tweelaags uitgevoerd met een souterrainverdieping en gezamenlijk omlopende dakschilden. De drie panden hebben een identieke indeling met telkens een ingangspartij met gepleisterde pilasters, een diep portiek en een hardstenen toegangstrap. Opvallend is de afgeronde hoek van nr. 2 die geaccentueerd wordt door het pleisterwerk met pilasters, het gebogen glas en het	B

		balkonnetje. Aan de achtergevel houten serres.	
Kruisweg	22-24	Twee panden die hoewel niet tegelijk gebouwd al lange tijd een gezamenlijk gebruik hebben en sinds 1928 één pui. Het hoekpand is omstreeks 1889 gebouwd als café met bovenwoning en had een zeer rijke gevel met een indrukwekkende pui. Het is een goed voorbeeld van de oorspronkelijk representatieve bebouwing bij het station. Helaas is veel van de oorspronkelijke detaillering verdwenen. Op dit moment vooral van belang als karakteristieke hoekafsluiting van de Rozenstraat. Het naastgelegen pand is een stuk eenvoudiger, met drie bouwlagen onder een plak dak met een groot overstek. Het witschilderen van beide panden en de grote pui heeft het beeld verder aangetast.	B
Kruisweg	28	de gevel voorzien van een sierlijk attiek. Tot 1939 werd het Hoekpand van drie bouwlagen onder een plat dak. Oorspronkelijk was pand geflankeerd door een karakteristiek hoekpand met torentje. Na de sloop hiervan werd de zijgevel opnieuw ingedeeld en werd tegelijk het pand Rozenstraat 24-26 opgericht.	B
Kruisweg	30-32	Grotendeels symmetrisch dubbel woon-winkelpand. Gebouwd in 1897 als logement-restaurant met een groot voorhuis en kleiner achterhuis. Het voorhuis heeft drie lagen onder een afgeplat schilddak, en het achterhuis twee lagen onder een mansardekap. De kapverdieping van het voorhuis heeft aan weerszijden twee trapgeveltjes. Deze verdieping is asymmetrisch met verschillende dakkapellen waarvan er één is uitgevoerd als een trapgeveltje. Karakteristieke bebouwing vlak bij het station, dat echter is aangetast door de grote en zeer storende pui.	B
Kruisweg	34-36	Hotel Lion d'Or, gebouwd in 1894 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het pand had destijds een voorgevel van vier vensterassen aan de Kruisweg en strekte zich diep uit aan de Kenastraat. In 1921 werd het pand sterk uitgebreid in dezelfde stijl, waarvoor Kruisweg 34 werd gesloopt. Het karakteristieke hoektorentje werd toen het accent van de middenas. Bijzonder is het feit dat op deze plek met veel wisselende bedrijvigheid sinds de bouw een hotel is gevestigd met bovendien dezelfde naam. Het is een goed voorbeeld van de schaalvergroting die vanaf eind 19 <sup>de</sup> eeuw plaatsvond vlak bij het station met vooral horecaetablisementen, uitgevoerd in de stijl van internationaal classicisme. De sterk vereenvoudigde dakkapellen en dakbedekking doen afbreuk aan het beeld.	
Kruisweg	38	Sober woon-winkelpand, waarschijnlijk gebouwd als representatief herenhuis met middenrisaliet. Twee lagen onder een dwars geplaatst mansardedak. Het pand is verder uitgebouwd in de Kenastraat. In 1899 werd er door de architect Roog een winkelpui geplaatst die nog gedeeltelijk gesloten was. De puilijst is nog intact. Tegenwoordig is de relatie tussen pui en woning verdwenen door een slechte pui-invulling.	
Kruisweg	40	Smal pandje dat gebouwd is als woonhuis en ondanks zijn bescheiden schaal zeer rijk is uitgevoerd. De ramen zijn fraai omlijst en de kroonlijst is voorzien van festoenen. Een souterrain en twee bouwlagen onder een mansardekap gedekt met leien. Storende pui	



Kruisweg	41	Hoekpand, dat nu een geheel vormt met Lange Herenstraat nr 2 en het ertussen gelegen, in 1898 verbouwde pandje. Karakteristiek is de monumentale voorgevel met pilasters en een forse kroonlijst. Vanaf 1967 heeft er echter een reeks verbouwingen plaats gevonden dat het beeld sterk heeft aangetast. In de eerste plaats werd de begane grond drastisch verbouwd, waarbij een onderdoorgang werd gemaakt. Ook de zijgevel werd hierbij sterk gewijzigd. Verder staat er een zeer grote storende dakkapel aan deze kant en tenslotte is het pand geheel geschilderd, waarbij het onderscheid tussen de drie panden aan de lange Herenstraat grotendeels verdween. Desondanks is het pand in hoofdopzet waardevol op deze plek.	B
Kruisweg	43	Woon-winkelpand van twee bouwlagen onder een zadeldak. De pui dateert uit 1928 en is nog grotendeels oorspronkelijk. De gevel is gepleisterd en heeft 4 schuiframen. Karakteristiek en vrij gaaf bewaard gebleven woon-winkelpand aan de Kruisweg.	B
Kruisweg	45	Woon-winkelpand gebouwd in 1903 naar ontwerp van de architect J.C. van den Berg. Drie lagen onder een plat dak bekroond met kantelen. Plastische gevel met sierdetails in baksteen en natuursteen. De ramen zijn vereenvoudigd. De pui werd in 1936 aangepast toen het pand op de begane grond bij de naastgelegen muziekwinkel werd gevoegd.	B
Kruisweg	47	Woon-winkelpand gebouwd in 1898 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Twee lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Gemetselde dakkapel. Baksteen met sierdetails in natuursteen. Vernieuwde ramen. Zeer storend is de pui die uit de rooilijn is geplaatst en geen relatie meer heeft met de rest van het pand.	B
Kruisweg	51	Gaaf bewaard gebleven woon-winkelhuis gebouwd omstreeks 1890. Drielaags opgezet met afgeplat omlopend schilddak. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en heeft een authentieke winkelpui. De gemetselde pilasters met zandstenen details tussen de ramen geven de gevel plasticiteit. De dakbedekking is vervangen door mastiek. Oorspronkelijke dakkapel.	B
Kruisweg	55	Gepleisterd hoekpand van twee lagen onder een afgeplat schilddak. Het is een goed voorbeeld van de overgang tussen woonhuis en winkel-woonhuis zoals die eind 19 <sup>de</sup> eeuw wel meer aan de Kruisweg plaatshad. Karakteristiek hiervoor is de relatief kleine winkelpui. De gevelbekleding van de pui is armoedig met grijze tegels.	B
Kruisweg	57	Markant en rijk uitgevoerd hoekpand van drie lagen onder plat dak met, in Haarlem weinig voorkomende, bolle dakschilden met oeil de boeuf. Het pand is in de loop der tijd vereenvoudigd. Zo verdween het karakteristieke hoekbeeindiging, de bakstenen gevel met detailleringen in natuursteen werd monochroom overgeschilderd en de leien werden vervangen door mastiek. Verder verdween het hoekbalkon. En tenslotte werden de fraaie afgeronde etalageramen vervangen door eenvoudiger rechte ramen. Ondanks de aanpassingen is het pand nog steeds een goed voorbeeld van een woon-winkelpand uitgevoerd in de rijke stijl van het internationaal classicisme zoals dat eind 19 <sup>de</sup> eeuw in dit gedeelte van Haarlem werd	B

		toegepast.	
Kruisweg	58	Gaaf bewaard gebleven woonhuis van twee lagen onder een mansardekap. Kroonlijst met consoles. Dakkapel met timpaan. T-ramen. Markante rollaag met afgeronde hoeken. Opvallend is het feit dat dit woonhuis vrijwel als enige aan de Kruisweg niet is verbouwd tot winkel-woonhuis.	B
Kruisweg	60-60a	Dubbel woon-winkelhuis gebouwd in 1901, was oorspronkelijk geheel symmetrisch. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild gedekt met gesmoorde kruispannen. Redelijk bewaard gebleven met een aantal kleine verstoringen die de symmetrie hebben aangetast, maar met name de puizone is zeer storend. Deze heeft weinig kwaliteit maar vooral de pui van nr. 60a die een geheel vormt met nr. 62 zorgt voor een onlogisch beeld.	B
Kruisweg	61	Gaaf bewaard gebleven woonhuis, dat tegenwoordig gedeeltelijk als kantoor in gebruik is. Gebouwd in 1888 naar ontwerp van de architect J.C. Kruseman. Drie lagen onder een flauw hellend mansardedak. De gevel is wit geschilderd. Op de verdieping een fraai uitgewerkt erkertje. De puiindeling dateert uit 1933	B
Kruisweg	62	Eenvoudig woon-winkelpand, in hoofdpzset daterend uit 1923. Drie bouwlagen onder een plat dak met groot overstek. Gevel in metselwerk met siermetselwerk in gele steen. Zeer storende pui die één geheel vormt met die van 60a.	B
Kruisweg	63	Gaaf bewaard gebleven woonhuis, tegenwoordig in gebruik als kantoor. Twee lagen onder een schilddak. De gevel is in baksteen met details in natuursteen. Op de verdieping boogvelden met siermetselwerk. Bijzondere dakkapel met torentje.	B
Kruisweg	65-67	Het hoge en sober-voornaam vormgegeven pand werd in 1907 gebouwd als onderdeel van het bisschoppelijk paleis aan de Nieuwe Gracht. De architect is waarschijnlijk A.W. Brüning. De voorgevel heeft een hardstenen plint en een ingangsportiek met spitsboog. Op de verdieping gekoppelde vensters met hardstenen raamstijlen. Een afgeplat omlopend schilddak met leien. De achtervleugel heeft een neogotische huiskapel.	B
Kruisweg	68- 68a-b	Zie Parklaan 15	
Kruisweg	69	Goed bewaard gebleven monumentaal hoekpand en onderdeel van een complex van panden in bezit van het bisdom, waar ook het bisschoppelijk paleis op de Nieuwe Gracht deel van uitmaakt. Het is een sober, maar mede door zijn omvang monumentaal pand van twee bouwlagen onder een U-vormige mansardekap. De gevels in baksteen hebben grote (deels vernieuwde) zesruiters en aan de Kruisweg een mooi omlijste entree. Lange tijd was er aan de Nieuwe Gracht een deur, maar deze werd in 1967 verwijderd.	B
Kruisweg	70b-d	Goed bewaard gebleven dubbel woon-winkelhuis met oorspronkelijk gespiegelde gevels. Drie lagen onder een plat dak met overstek. Gevels in baksteen met sierdetails als speklagen, aanzet- en sluitstenen. Op de verdieping twee balkonnetjes. Op nr 70d is de oorspronkelijke pui nog grotendeels bewaard gebleven.	B

Kruisweg	72	<p>Markant woon-winkelpand dat in hoofdzaak dateert uit 1930 toen het bestaande pand, een fraai en monumentaal herenhuis ingrijpend werd verbouwd. De voorgevel werd geheel gewijzigd, kreeg een schijnkap en werd verbreed. De rest van het pand, inclusief de kap bleef echter intact, wat aan de achterzijde nog goed zichtbaar was.</p> <p>Het ontwerp hiervoor was van de amsterdamse architect W.H.M. Blaisse die al eerder voor de firma Lippits een winkelpand had ontworpen.</p> <p>De voorgevel is symmetrisch opgebouwd en is sterk horizontaal geleed in een vormgeving die aansluit bij de Amsterdamse School.</p> <p>Een bijzonder gebouw, zowel vanwege de bijzondere voorgevel als vanwege het feit dat deze als een schil voor een bestaand herenhuis is gezet.</p>	B
Lange Herenstraat	2	In hoofdopzet redelijk bewaard bedrijfspand, in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met kroonlijst en schilddak.	B
Lange Herenstraat	6	In hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning, in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan	B
Lange Herenstraat	10	Wat de verdieping betreft goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning, oorspronkelijk uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap, drie vensterassen met schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel; kroonlijst met consoles.	B
Lange Herenstraat	14	In hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw of begin 20 <sup>ste</sup> eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en, deels weggetimmerde kroonlijst; drievensterassen met schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel op de verdieping en aardige winkelpui op de begane grond; metselwerk oneigenlijk wit geschilderd.	B
Lange Herenstraat	16	Deels goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en, deels weggetimmerde, kroonlijst; centraal geplaatste dakkapel met timpaan; drie vensterassen met traditionele schuifraamkozijnen op de verdieping; begane grond verrommeld en metselwerk oneigenlijk wit geschilderd.	B
Lange Herenstraat	22-24	Wat de verdieping betreft gaaf bewaard dubbel bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en gootlijst met een vakverdeling versierd fries; totaal zes vensterassen met schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels en T-ramen; bij nr. 22 met dakkapel met klauwstukken en getoogde bovendorpel; begane grond deels verrommeld en oneigenlijk licht geschilderd.	B
Lange Herenstraat	26	Deels gaaf bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de	B

		bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en kroonlijst en eenvoudige dakkapel; in blokverband gepleisterde gevel van drie vensterassen breed, met op de begane grond gekoppelde entreedeuren en grote bedrijfsdeur.	
Lange Herenstraat	28	Redelijk bewaard bedrijfspand met bovenwoning in 1920 verbouwd; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en vanuit de voorgevel opgetrokken dakkapel en driezijdige erker op de eerste verdieping.	B
Lange Herenstraat	38	Vrij goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het begin van de 20 <sup>ste</sup> eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en vanuit het midden van de gevel in baksteen opgetrokken dakkapel met trapgeveltje; drie vensterassen brede gevel met traditionele schifraamkozijnen met ontlastingsboog en roedeverdeling in de bovenlichten; vernieuwde bedrijfsdeuren.	B
Lange Herenstraat	40	Goed bewaarde dubbelwoning uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en kroonlijst met consoles, twee dakkapellen met timpaan; vier vensterassen brede gevel met zware sluitstenen in de hanekammen; het rechter deel mog met de originele T-ramen en roedeverdeling in het dakkapelraam.	B
Lange Herenstraat	42	Vrij goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap met kroonlijst met consoles en dakkapel met timpaan; drie vensterassen brede gevel; raamkozijnen op de verdieping met licht getoogde bovendorepl; gevel oneigenlijk wit geschilderd.	B
Lange Herenstraat	44	Goed bewaarde boven- en benedenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap gootlijst en gemoderniseerde dakkapel; gekoppelde raamkozijnen en gekoppelde entreedeuren op de begane grond; drie vensterassen op de verdieping; alle kozijnen met ontlastingsbogen met siermetselwerk in de spaarvelden.	B
Lange Herenstraat	46	In hoofdopzet goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit ca. 1900; in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap, kroonlijst en dakkapel; drie vensterassen brede gevel met oneigenlijke roedeverdeling in de ramen en dakkapel.	B
Lange Herenstraat	48	Op hoofdlijnen in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee bouwlagen met dwarskap en kroonlijst; kozijnindelingen vernieuwd met kunststof en dakkapellen met oneigenlijke verhoging.	B
Lange Herenstraat	50	In hoofdopzet goed bewaard pand uit ca. 1900, in schaal en maat goed passend in het geheel van de bebouwing tussen de Lange Herenstraat en de Parklaan; twee	B

		bouwlagen met dwarskap, kroonlijst en centrale dakkapel; vier vensterassen op de verdieping van raamkozijnen met T-ramen; op de begane grond oorspronkelijk met vijf kozijnassen met o.a. twee entreedeuken, waarvan er één in 1975 kwam te vervallen; gevelmetselwerk oneigenlijk wit geschilderd en onjuiste kleurstelling van kozijnen en kroonlijst.	
Manegebrug		De Manegebrug, gelegen over de Nieuwe Gracht, werd gebouwd in 1929 door de Dienst Openbare Werken. De bouw vond tegelijk en in samenhang plaats met de verderop gelegen Jansbrug. Hoewel de Manegebrug aanzienlijk eenvoudiger is uitgevoerd dan de Jansbrug vormt het dankzij de aparte ornamentele vormgeving van de eindkolommen en de middenpijler toch een monumentale afsluiting van de Nieuwe Gracht.	A
Nieuwe Gracht	6-8	In 1989-1990 sterk vernieuwd appartementencomplex in woonblok van twee bouwlagen met afgeplat zadeldak en kroonlijst en moderne loggia in het dak; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen; moderne bedrijfsdeur.	A
Nieuwe Gracht	10	In 1989-1990 sterk vernieuwd traditioneel woonhuis van twee bouwlagen met zadeldak en kroonlijst en dakkapel; drie ramen brede gevel met op de verdieping T-ramen.	A
Nieuwe Gracht	12	Bedrijfspannd met bovenwoning van twee bouwlagen met kroonlijst en zadeldak met dakkapel; voorgevel gepleisterd en met moderne kozijnen.	A
Nieuwe Gracht	14	Gaaf bewaard vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuws woonhuis van twee bouwlagen met in het voorgeveldakschild omlopend geknikt zadeldak met dakkapel; traditioneel opgezette drie ramen brede bakstenen voorgevel met natuursteendetails zoals plint, sluitstenen, geprofileerde waterlijsten en frieslijst met consoles; traditionele schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpel en bovenlichten met glas-in-lood.	A
Nieuwe Gracht	16	Als R.K. Jongensschool gebouwd in 1912, architect C.L.M. Roberts; symmetrisch opgezet in twee bouwlagen met hoog schilddak en centrale middenrisaliet in drie bouwlagen met vooruitspringend schilddak en twee zijrisalieten met siertopgevel; geprononceerde gootdaklijst op consoles; roodbruin metselwerk op hoog natuurstenen plint en natuurstenen spek- en sluitstenen; tegeltableaux met naam- en jaaraanduiding; traditionele houten kozijnen met karakteristieke roedeverdeling.	A
Nieuwe Gracht	26-28	Gaaf bewaard dubbel woonhuis, 19 <sup>de</sup> eeuw of begin 20 <sup>ste</sup> eeuw; twee bouwlagen met zware kroonlijst en schilddak met rode pannen; zes ramen brede gevel met getoogde kozijnen met op de verdieping T-schuiframen; bakstenen gevel met klein plint en speklagen ter hoogte van de dorpels en sluitstenen in de hanenkammen; symmetrisch geplaatste voordeuren in portiek.	A
Nieuwe Gracht	32	Traditioneel woonhuis waarvan in 1934 de voorgevel sterk vernieuwd is, vermoedelijk oudere kern; twee bouwlagen met kroonlijst met zadeldak en drievaks dakkapel; schuifraamkozijnen met roederamen en voordeuromslijsting uit 1934.	A
Nieuwe Gracht	40	Bedrijfspannd met bovenwoning, vroeg 20 <sup>ste</sup> eeuws; twee bouwlagen met kroonlijst met consoles, geknikt zadeldak omlopend in het voorgeveldakschild met drievaks dakkapel; onderste deel voorgevel vermoedelijk gewijzigd met vernieuwd metselwerk en puibalk met	A

		brede bedrijfsdeuren entree deur; eerste verdieping met drie schuifraamkozijnen met hanenkammen met sluit- en spekstenen.	
Nieuwe Gracht	60	Markant herenhuis uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw in eclectische trant; drie bouwlagen met schilddak met centraal geplaatste dakkapel, vier vensterassen brede, rijk gedetailleerde gevel; rode baksteen op hoog hardstenen plint met natuurstenen cordonbanden, sluitstenen, vlakvullingen e.d.; gootlijst op consoles en dakkapel met gebroken timpaan; raamkozijnen met T-ramen en entree met oorspronkelijke voordeur.	A
Nieuwe Gracht	88-94	Gaaf bewaard gebleven blok van vier voorname herenhuisen uit 1888 in neorenaissancestijl, met een gevarieerde indeling met diverse sierdetails, risalieten met topgevels, balkons en portiekingangen; voornamelijk opgebouwd uit twee bouwlagen met vorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 88 afwijkend met een meer robuust karakter en een opbouw van drie lagen onder een schilddak	A
Nieuwe Gracht	96	Gaaf bewaard, breed opgezet herenhuis uit het midden van de 19 <sup>de</sup> eeuw in neoclassicistische stijl; zes vensterassen brede gevel, opgebouwd uit twee lagen met een flauw schilddak; begane grond verdieping en middenrisaliet met stucwerk in blokverband; kroonlijst met fries met smalle vensterstroken en timpaanbekroning op de risaliet; raamkozijnen eerste verdieping met geprofileerde omlijsting en rondboograam in de risaliet.	A
Nieuwe Gracht	98	Van oorsprong 18 <sup>de</sup> eeuws pand van twee bouwlagen met kap verbouwd tot symmetrische vijf ramen brede voorgevel met schilddak en siertrapgevel in het midden; puizone gemoderniseerd; eerste verdieping met frieslijsten; siermetselwerk onder de kozijnen en onder de goot met opengewerkte consoles, metselwerk met segmentbogen boven de kozijnen met siermetselwerk in de boogvelden en natuurstenen sluitstenen en speklaag.	A
Nieuwe Gracht	106-108-110	Gaaf bewaard, half vrijstaand dubbel herenhuis uit 1875 in neorenaissancestijl, architect A. van der Steur; drie bouwlagen, waarvan de begane grondverdieping als basement is behandeld, kapverdieping met omlopend schilddak met middenplat; voorgevel met vier vensterassen waarvan de twee linker en de ene rechteras risaliserend zijn behandeld; rechterzijgevel met vier vensterassen en ter hoogte van de eerste verdieping een veranda; kozijnen van eerste en twee verdieping met getoogde bovendorpel; rijke detaillering met cordonbanden, kroonlijst; sluitstenen, speklagen, borstweringpanelen e.d. ; uitbouw aan de rechterzijde van later datum.	A
Nieuwe Gracht	112-114	Evenwichtig woonblok van twee beneden- en twee bovenwoningen, bouwjaar waarschijnlijk 1902, drie bouwlagen symmetrisch opgezet met licht risaliserende hoektraveeën met de gekoppelde voordeuren met in de as hiervan raamkozijnen op de verdiepingen; gekoppelde raamkozijnen op de begane grond en eerste verdieping van het niet risaliserende deel; metselwerk op gecementeerd plint met hanenkammen boven de kozijnen met sluit- en eindstenen, speklagen; gootlijst op ranke kleine consoles.	A
Nieuwe Gracht	116	Goed bewaard gebleven tweelingpand van twee	A

		bouwlagen met zadeldaken; achterhuis aan de Rolsteeg. De voorgevel is gepleisterd	
Nieuwe Gracht	118	Goed bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw; drie bouwlagen met een in 2001 toegevoegde mansardekap; drie vensterassen brede gevel met op de begane grond brede bedrijfsdeur en entreedeur; gevelmetselwerk in rode steun met contrasterende speklagen, cordonband en sluitstenen in de hanekammen; sterk uitstekende gootlijst op consoles en fries.	A
Nieuwe Gracht	120-122	Goed bewaarde eenvoudige dubbele woning, eind 19 <sup>de</sup> eeuw, twee bouwlagen met geknikt schilddak; begane grond vijf kozijnassen, verdieping vier; dakkapel met klauwstukken in de as van de gevel; alle kozijnen met getoogde bovendorpel en gepleisterde hanekam; schuifraamkozijnen met T-ramen; rood metselwerk met contrasterende cordonband onder de onderdorpel van de verdieping kozijnen en kroonlijst met fries.	A
Noorderbrug		De Noorderbrug werd in 1880-1881 gerealiseerd door de stadsarchitecten J.E. van den Arend en Jacques Leijh. Eerstgenoemde kreeg in 1880 eervol ontslag waarna zijn opvolger Leijh de bouw van de brug overnam. Afgezien van enkele kleine veranderingen en behoudens de vier lantaarnpalen op de hoeken van de brug die niet werden gerealiseerd, werd de brug uitgevoerd volgens de tekeningen van Van den Arend. De brug vormt een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel van de landschappelijke parkaanleg van J.D. Zocher.	A
Parklaan	1	Rijk geornamenteerd herenhuis gebouwd in 1891 naar ontwerp van G. Blancke in de stijl van de neo-rennaissance. Karakteristiek is de opzet met een bakstenen gevel met natuurstenen detaillering. Opvallend is vooral het fraaie beeldhouwwerk met diverse florale motieven. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een schilddak. De voorgevel is voorzien van luiken en heeft nog de oorspronkelijke deur. De boogvelden op de verdieping zijn ingevuld met reliëfs. De gevel is opgetrokken met een topgeveltje. De links op het herenhuis aansluitende uitbouw werd recentelijk vervangen door nieuwbouw.	B
Parklaan	3-5-7	Rij van drie woonhuizen, ieder van vier vensterassen breed. Twee bouwlagen onder een schilddak met philibertsantennes. Sobere herenhuizen met als enig accent de deuromlijstingen en de lijst met consoles. De oorspronkelijke kleine dakkapellen zijn vervangen door grotere die afbreuk doen aan beeld. Ook de kozijnen zijn grotendeels vervangen.	B
Parklaan	4	Dubbel herenhuis van twee verdiepingen onder een schilddak. De voorgevel is sober, maar karakteristiek voor dit type huizen aan de Parklaan. De kap is behoorlijk aangetast door twee zeer grote dakkapellen aan de zijkant.	B
Parklaan	6	Dubbel herenhuis gelegen op een dubbelbreed perceel. Aan de voorkant een kleine tuin naast de hoofdbouw. Oorspronkelijk was dit een enkel woonhuis. Eind 19 <sup>de</sup> eeuw, toen het huis vermoedelijk werd gebouwd, was dit gedeelte van de Parklaan nog niet zo dicht bebouwd. De halfvrijstaande ligging en de wat wonderlijke plattegrond zijn karakteristiek voor de bebouwing van dit gedeelte van de Parklaan uit deze	B

		periode.	
Parklaan	8a	Voormalig ziekenhuisje gebouwd omstreeks 1880, nu in gebruik als woonhuis. Het werd gebouwd in opdracht van freule A.J.M Teding van Berkhout en was bestemd voor de opvang van epileptische vrouwen. Het werd uitgevoerd in een historiserende stijl met invloeden van de chaletstijl. Karakteristiek is onder meer de topgevel aan de straatzijde met siermetselwerk. In de loop van de tijd verloor het object zijn oorspronkelijke functie en werd in gebruik genomen als woonhuis.	B
Parklaan	9	Woonhuis, gebouwd in 1898 door J.H. Welsenaar. Het pand is vrij smal en heeft drie verdiepingen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De voorgevel is rijk gedecoreerd met diverse neo-rennaissance motieven en is gaaf bewaard gebleven. Met name de dakkapel is zeer rijk als een kleine topgevel met timpaan en voluten.	B
Parklaan	10-12-14	Rij van drie herenhuizen, waarbij de nrs. 10 en 12 zijn opgevat als een geheel en nr. 14 apart maar volgens hetzelfde principe vormgegeven. Het blok is monumentaal opgezet met diverse neorenaissance detailleringen. Het heeft een souterrain, twee verdiepingen en mansardekap. De kap is aangetast door de aangebrachte loggia's. De ingang heeft telkens een extra accent gekregen doordat de voorgevel ter plaatse risaleert en wordt bekroond door een dakkapel met segmentboog. Op beide zijgevels sluit een langs de straat gelegen bakstenen poortje aan. Extra cultuurhistorische waarde omdat op nr.12 de schrijver Godfried Bomans woonachtig is geweest.	B
Parklaan	11-13	Twee herenhuizen waarvan er één is uitgevoerd met vier vensterassen, en de ander met drie vensterassen. Twee bouwlagen onder een mansardekap. De voorgevels zijn rijk gedetailleerd en goed bewaard gebleven. Opvallend zijn de balkons op fraaie consoles, de zware deur- en raamomlijstingen, de kroonlijst en de dakkapellen met segmentboog. Bovendien zijn op nr. 11 de luiken bewaard gebleven, die vroeger zo veelvuldig voorkwamen aan de Parklaan.	B
Parklaan	14a-b	Blok herenhuizen, waarvan er één is opgezet als dubbel woonhuis. Gebouwd in 1895 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Hoewel ze duidelijk verwant zijn elkaar verschillen ze wat betreft detaillering. Het blok bestaat uit vier bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild, waarbij de eerste verdieping is opgevat als bel-etage. De voorgevel is rijk gedetailleerd, met een voor eind 19 <sup>de</sup> eeuwse bouwkunst typerende contrastwerking tussen de baksteen gevels en de gepleisterde detaillering. Er werden speklagen toegepast, een plint in blokverband, kroonlijsten en segmentbogen en rijk bewerkte dakkapellen. Opmerkelijk zijn de roodgevoegde bakstenen speklagen op nr. 14a. De gevel van 14a wordt ontsierd door zoutuitslag.	B
Parklaan /Kruisweg 68	15	Herenhuis gebouwd in 1895 naar een ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het pand aan de Parklaan bouwde Welsenaar in samenhang met de belendende herenhuizen op de hoek van de Parklaan en de Kruisweg dat een apart bouwblok vormde. Karakteristiek is de opzet met een bel-etage en de toepassing van een	



		representatieve voorgevel met gepleisterde sierdetails zoals in blokverband uitgevoerde hoeklijsten, vensters met pilasterlijsten en timpaan. De oorspronkelijke oeil-de-boeuf zijn vervangen door een moderne dakkapel. Verder is deze gevel goed bewaard gebleven. De gevel aan de Kruisweg is meer aangetast, met name de pui en de raaminvullingen.	
Parklaan	16	Zie Kruisweg 57	
Parklaan	17-19	Twee herenhuizen die waarschijnlijk in één bouwstroom zijn gebouwd met een gespiegelde voorgevel. De nu opvallende verschillen, zoals het pleisterwerk en het balkonnetje op nr. 19 dateren van na 1900. Twee bouwlagen onder een schilddak met Philibertspanten. Sober uitgevoerd, maar karakteristiek voor de bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	18	Klein pandje vermoedelijk uit het tweede kwart van de 20 <sup>ste</sup> eeuw. Twee bouwlagen onder een zadeldak. Ver overstekende dakrand. De ramen op de begane grond zijn dichtgezet wat het beeld heeft verarmd en niet passend is bij de representatieve bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	21	Kerkgebouw dat in 1873 in gebruik werd genomen door de gemeente van Baptisten. De bestaande boerderij werd verbouwd en de koestal werd in gebruik genomen als kerkzaal. Het uitwendige karakter bleef deels behouden. De kerkruimte werd sober vormgegeven en bestaat uit een éénbeukige zaal met een spitsbogig tongewelf. In 1876 werd een neogotische voorgevel toegevoegd. Karakteristiek zijn onder meer het sobere siermetselwerk in gele en rode baksteen, twee topgevels met schuine zijden en spitsboogbovenlichten met houten tratering. De gevel fungeert deels als schermgevel doordat de ingang toegang biedt tot een smal steegje van waaruit pas de eigenlijke ingang van het gebouw te bereiken is.	B
Parklaan	24-26	Voormalig paardenstalling en koetshuis met bovenwoningen in hoofdzaak daterend uit 1895. Toenmalig behoren bij Nieuwe Gracht 72. De bakstenen gevel is in de loop der tijd gewijzigd. Zo is de gevel gepleisterd, de dakkapellen sterk vereenvoudigd en de raam- en deurinvullingen gemoderniseerd. Markant is de overbouwde poort aan de linkerkant.	B
Parklaan	27-29-31	Rij van drie herenhuizen, waarvan er twee zijn gespiegeld. Eenvoudige, maar karakteristieke architectuur aan de Parklaan. Twee bouwlagen onder een flauw zadeldak met Philibertspanten. De kap van nr. 31 is in 1910 gewijzigd in een mansardekap, waardoor de eenheid is verstoord.	B
Parklaan	28-30	Dubbel herenhuis uitgevoerd in sobere neo-classicistische vormgeving. De gevels zijn gepleisterd en de voorgevel is symmetrisch ingedeeld met een middenrisaliet. Twee lagen onder een tentdak met vier moderne dakramen en vernieuwde dakpannen. Het pand werd waarschijnlijk omstreeks 1860 gebouwd en behoort daarmee tot de oudere bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	33	Woonhuis van één verdieping onder een mansardekap met karakteristieke dakkapel, in hoofdzaak daterend uit 1918. Het bestaande pandje met naastgelegen schuur werd toen door hetzelfde type woning, alleen een	B

		formaat groter vervangen. Zowel qua formaat als qua vormgeving afwijkend van de rest van de bebouwing in de Parklaan.	
Parklaan	36	Voormalig herenhuis, tegenwoordig in gebruik als uitvaartcentrum. Twee bouwlagen onder een flauw hellende mansardekap. De voorgevel is recent gepleisterd. De pui is, met uitzondering van de hoekpilasters geheel gewijzigd en heeft geen meerwaarde. Desondanks is het pand in hoofdopzet karakteristiek voor de bebouwing aan de Parklaan	B
Parklaan	37	Dubbel woonhuis gebouwd in 1920. Drie lagen onder een plat dak. De gaaf bewaard gebleven voorgevel is opgetrokken in verblendsteen. Op de eerste verdieping een asymmetrisch geplaatste driezijdige erker.	B
Parklaan	39-41	Twee gespiegelde woonhuizen. Twee lagen onder een flauw hellend schilddak. In hoofdopzet goed bewaard gebleven. De voorgevels zijn zwaar gerenoveerd waardoor het historische karakter is aangetast. Rozetankers.	B
Parklaan	43	Representatief herenhuis van twee bouwlagen onder een mansardekap. De hoge voorgevel is gedeeltelijk opgevat als schermgevel. Recentelijk is de bakstenen voorgevel gepleisterd en de raamindeling gewijzigd waardoor het oorspronkelijke karakter is aangetast. Oorspronkelijk lag er naast het pand een steegje dat al snel door een éénlaags bebouwing werd dichtgezet. In 1993 is hier de ingang van het gesitueerd en is de aanbouw met een verdieping verhoogd.	B
Parklaan	47	In 1896 gebouwde werkplaats met bovenwoning. Drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Mooie dakkapel met fronton. De oorspronkelijke toegang tot de werkplaats is vervangen door een moderne invulling die zich slecht verhoudt tot het karakter van de Parklaan.	B
Parklaan	48	Eenvoudig maar goed bewaard gebleven dubbel woonhuis. Twee bouwlagen onder een dwars geplaatst mansardedak. Symmetrisch ingedeelde voorgevel in baksteen met sierelementen. Op de begane grond glas-in-lood in de bovenlichten.	B
Parklaan	49	Hoog woon-winkelpand van vier bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De voorgevel is voorzien neo-renaissance details zoals speklagen en rondbogen. Zware kroonlijst met consoles. Een oorspronkelijke dakkapel met hijsbalk. Opvallend is de grote plasticiteit van de gevel, vooral door het toepassen van lisenen op de muurdammen. De oorspronkelijke invullingen op de begane grond zijn vervangen en sterk vereenvoudigd. Ook de ramen zijn gewijzigd.	B
Parklaan	50	Smal pandje van twee vensterassen breed. Twee bouwlagen onder een dwars geplaatst mansardedak. De voorgevel is gepleisterd. Mooie kroonlijst boven de voordeur.	B
Parklaan	51-53	Gaaf bewaard gebleven dubbel herenhuis gebouwd in 1895 naar ontwerp van J.H. Welsenaar in de stijl van de neorenaissance. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild met twee siertopgevels. Karakteristiek is onder meer de opzet met bakstenen voorgevels met een hoofdzaak gepleisterde detaillering. Beide woningen hebben een rijkgedecoreerde topgevel met siervazen en een bekronende obelisk.	B
Parklaan	52-54	Dubbel woonhuis met op nr. 54 een overbouwde poort.	B

		Twee lagen onder een zadeldak. Mooie dakkapel met timpaan. Sobere maar monumentale baksteenarchitectuur.	
Parklaan	56	Dubbel woonhuis, in 1900 gebouwd als magazijn met bovenwoning. Twee bouwlagen onder een mansardekap. Gepleisterde sierdetails, zoals sluitstenen en speklagen. De oorspronkelijke dakkapel is nog aanwezig. Karakteristiek pand voor de bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	58	Dubbel woonhuis, waarvan de voorgevel dateert uit 1891 met een oudere kern. Twee lagen onder een mansardekap. Siermetselwerk. De oorspronkelijke raamdetaillering is verdwenen. Sober maar karakteristiek pand voor de bebouwing aan de Parklaan.	B
Parklaan	59-61-63-65	Als één geheel opgezet bouwblok, bestaande uit vier herenhuizen, gebouwd omstreeks 1880, waarschijnlijk door de architect Karel Muller. Twee bouwlagen onder een omlopend lessenaarsdak. Het blok werd vormgegeven in Neorenaissance trant, met speklagen, cordonlijsten, geboorte- en sluitstenen. Ook enige invloed van de chaletstijl, te zien aan de sierspanten van de dakkapellen. Het blok onderging in de loop van de tijd enige ingrijpende wijzigingen. Parklaan 59 kreeg door de wijziging tot winkel een breed winkelvenster. Desondanks behield dit pand de markante uitstraling als hoekpand met diverse in het oog springende details.	B
Parklaan	60	Dubbel woonhuis in hoofdropzet daterend uit 1925. Het oorspronkelijke traditionele huis werd toen opgetrokken tot drie lagen onder een plat dak met een erker op de verdieping. De gevel is gepleisterd en heeft een ver overstekende dakrand. In de loop der tijd vereenvoudigd. Het moderne raam op de begane grond doet afbreuk aan het gevelbeeld.	B
Parklaan	62	Woonhuis van drie lagen onder een plat dak met voorgeveldakschild gedekt met leien. Dakkapel met timpaan en oren.. Op de verdieping een brede erker. Het raam op de begane grond dateert uit 1972 en kwam in de plaats van openslaande deuren.	B
Parklaan	67	Gaaf bewaard gebleven herenhuis. Twee bouwlagen onder een mansardekap. De dakkapel is opgevat als een topgeveltje en is uitgevoerd in de trant van de chaletstijl. De voorgevel in baksteen wordt gekenmerkt door het gebruik van verschillende soorten siermetselwerk. Schuiframen met glas-in-lood in de bovenlichten.	B
Parklaan	68	Herenhuis van twee bouwlagen onder een mansardedak met wolfseind met daarvoor een schermgevel met kroonlijst. Kozijnvullingen gedeeltelijk vernieuwd.	B
Parklaan	69	Gaaf bewaard gebleven herenhuis gebouwd omstreeks 1890, uitgevoerd in neo-renaissancetrant met invloed van de chaletstijl. Drie bouwlagen onder een afgeplat omlopend schilddak. De eerste bouwlaag werd uitgevoerd als een hoge in blokverband gepleisterde gevelsokkel, hetgeen de opzet met een bel-étage benadrukt. Gaaf bewaard pand dat door zijn hoogte en karakteristieke a-symmetrische voorgevel met steekkap een markant element is in de historische bebouwing van	B

		de Parklaan.	
Parklaan	70	Herenhuis van twee verdiepingen onder een recent opgetrokken kap. De voorgevel is recent gepleisterd in blokverband. Markant zijn de afgeronde hoeken van de kozijnen. De indeling van de begane grond dateert uit 1978. Ondanks al deze wijzigingen is het pand nog steeds karakteristiek voor de historische gevelwand van de Parklaan.	B
Parklaan	71-73	Blok van twee gespiegelde herenhuizen. Twee lagen onder een groot schilddak. In het dak twee mooie halfronde dakkapellen. Sobere maar monumentale voorgevel in baksteen met kroonlijst. Op de hoeken in het midden gepleisterde lisenen. Opvallend zijn de sluitstenen met ..motief. De ramen op nr. 71 zijn vernieuwd. Verder is het gaaf bewaard gebleven.	B
Parklaan	72	Dubbel woonhuis van drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. In de loop der tijd is het pand sterk aangetast. Zo werd de kap gewijzigd en diverse kozijninvullingen vernieuwd. Desondanks is het pand nog steeds een ondersteunend element in de historische gevelwand van de Parklaan.	B
Parklaan	74	Smal woonhuis van twee verdiepingen onder een afgeplat schilddak. De voorgevel is gepleisterd in blokverband. De ramen met roedenverdeling zijn het laatste kwart van de 20 <sup>ste</sup> eeuw aangebracht.	B
Parklaan	75-77	Blok van twee gespiegelde herenhuizen gebouwd in 1871. Al in 1910 werd nr. 75 verbouwd door de architect W.F. Doeglas die er een verdieping tussen zette. De voorgevels met lijstgevel vallen op door het gebruik van gekleurd siermetselwerk. Gepleisterde hoeklisenen. De oorspronkelijke ramen zijn vervangen; op nr. 75 door storende kunststof kozijnen. Dit heeft ook bijgedragen aan het verdwijnen van de samenhang tussen beide panden.	B
Parklaan	76	Dubbel woonhuis van drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. Voorgevel gepleisterd in blokverband. Schuiframen met op de begane grond glas-in-lood in de bovenlichten.	B
Parklaan	78	Voormalig pakhuis van een bouwlaag onder een zadeldak met een topgevel aan de Parklaan. Zeer langgerekt pand. Eenvoudige bakstenen voorgevel met vernieuwde invulling op de begane grond.	B
Parklaan	82-84-86	Blok van drie dubbele herenhuizen gebouwd in 1903. Drie bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild. De dakkapel van het middelste pand is opgevat als een topgeveltje en de verbijzondering benadrukt de symmetrie van het bouwblok. Karakteristieke baksteenarchitectuur uit deze periode met speklagen in gekleurde baksteen en sluitstenen. Op een enkele vernieuwde invulling na, gaaf bewaard gebleven.	B
Parklaan	88-90-92	Blok van drie dubbele herenhuizen, waarvan twee met een portiek. Twee bouwlagen onder mansardekappen. Mooie, overstekende kroonlijst. Gaaf bewaard gebleven bouwblok en een goed voorbeeld van de representatieve architectuur aan de Parklaan	B
Parklaan	94	Blok van vier herenhuizen dat in vier fases is gebouwd. Het tweede huis aan de linkerkant werd als eerste gerealiseerd als pakhuis met bovenwoning in 1891. Vier	B

		<p>jaar later werden conform dit bestaande pand twee panden naast gezet en werd het complex in gebruik genomen als "Pension Minerva". De drie panden bestaan uit drie bouwlagen onder telkens een mansardekap. De begane grond verdieping is opgezet als basement uitgevoerd in pleisterwerk in blokverband. Weer een aantal jaren later, in 1896 werd het pension uitgebreid met nog een pand. De opbouw was hetzelfde, maar had vier in plaats van drie vensterassen en de kapverdieping is opgetrokken.</p> <p>Later stond het bekend als het Parkhotel. In 1989 werd het hotel ingrijpend verbouwd tot kantoren en appartementen. Dit in samenhang met een aantal panden aan de Nieuwe Gracht. De indeling werd hierbij geheel gewijzigd. De buitenzijde bleef evenwel vrijwel ongewijzigd, met uitzondering van de kapverdieping.</p>	
Parklaan	98	<p>Klein woonhuis van één bouwlaag onder een schilddak. Lijstgevel. Mooie deuromlijsting en dakkapel met timpaan. Het schaalverschil met de panden in de omgeving doen vermoeden dat het hier een ouder pand betreft dat dateert uit de vroege bebouwing aan de Parklaan, toen nog Achter Nieuwe Gracht geheten.</p>	B
Parklaan	100-102	<p>Blok van twee dubbele woonhuizen. Twee lagen onder een schilddak. Lijstgevel. Op nr. 100 bevinden zich nog zes-ruiters. Sobere maar representatieve baksteenarchitectuur voor de bebouwing aan de Parklaan.</p>	B
Parklaan	104	<p>Dubbel herenhuis gebouwd in 1892 naar ontwerp van de architect J.H. Welsenaar. Het werd destijds gebouwd op de tuin die hoorde bij Hooimarkt 12. Twee lagen onder een dwars geplaatste mansardekap. De voorgevel is rijk gedetailleerd in de stijl van de Neorenaissance, met timpanen, speklagen geboorte- en sluitstenen. T-vensters met op de verdieping glas-in-lood. Gaaf bewaard gebleven.</p>	B
Parklaan	108-110	<p>In 1912 gebouwd schoolgebouw naar ontwerp L.C. Dumont, de toenmalig directeur Openbare Werken. Het complex bestaat uit een schoolgebouw met een U-vormige plattegrond met daarachter een gymnastieklokaal en een congiërgewoning. De school heeft twee bouwlagen onder een samengesteld schilddak. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en heeft aan weerszijden twee topgevels. Het complex is opgetrokken in een sobere variant de Neorenaissance. Karakteristiek zijn de rondbogen en detailleringen in natuursteen en met name de rijk versierde ingangspartij.</p> <p>Gaaf bewaard gebleven schoolgebouw, een goed voorbeeld van vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse overheidsarchitectuur. Bovendien is de stedenbouwkundige situering van het pand bijzonder omdat het midden in de Parklaan is geplaatst.</p>	B
Parklaan	137	Zie Friese Varkensmarkt 20	
Parklaan	139	Zie Friese Varkensmarkt 20	
Parkstraat	1	<p>Woon/winkelhuis, ca. 1900, van één bouwlaag met kapverdieping; gemetselde tuitgevel met vlechtingen voor dakschild met overigens plat dak; sobere pui met vereenvoudigde invulling; gemoderniseerd raamkozijn op de eerste verdieping</p>	B
Parkstraat	2 + 2r	Deels gaaf bewaard blok van vier boven- en	B

	en 4 + 4r	benedenwoningen, uit 1895, van twee bouwlagen met kapverdieping onder schilddak met geknikte kap; gemetselde dakkapellen met timpaan en klauwstukken; kroonlijst op zes-ramen-brede gevel, op de verdieping deels ingevuld met blindnissen; traditionele baksteenarchitectuur met waterlijsten, spekblokken en sluitstenen in de hanenkammen boven de kozijnen; schuifraamkozijnen met T-ramen; entreekozijnen met paneeldeuren.	
Parkstraat	3	Bedrijfspannend met bovenwoning, ca. 1890, van twee bouwlagen met kapverdieping; mansardekap gedekt met shingles, dakkapel met timpaan; gootlijst op consoles; benedenverdieping gemoderniseerd, eerste verdieping met schuifraamkozijnen (T-ramen), metselwerk met speklagen, sluit- en geboortestenen in hanenkammen met gebogen onderzijde.	B
Parkstraat	5	Woning uit 1910 van twee bouwlagen met plat dak; benedenverdieping gemoderniseerd met behoud van oorspronkelijk deurkozijn; eerste verdieping met schuifraamkozijnen met roede-verdeling in het bovenlicht; daklijst ingesloten tussen twee trapvormig uitgemetselde sierelementen.	B
Parkstraat	6 en 8	Deels gaaf bewaard blok van bedrijfspannend met oorspronkelijk pakhuis, winkel en één woning op de begane grond en één bovenwoning, uit 1892, architect W.F. Doeglas, van twee bouwlagen met kapverdieping onder geknikte kap met de nok evenwijdig aan de straat; gemetselde dakkapellen met timpaan en klauwstukken; kroonlijst met fries op zes-ramen-brede gevel; traditionele baksteenarchitectuur met waterlijsten, spekblokken en sluitstenen in de gebogen rollagen boven de kozijnen; schuifraamkozijnen met deels T-ramen; keramische tegels in de boogvelden; invulling van de raamkozijnen op de begane grond met niet-oorspronkelijke roede-ramen; nr. 6 met winkelpui, eveneens met niet-oorspronkelijke roede-ramen.	B
Parkstraat	7a + 7b,c	Eenvoudig, traditioneel woonhuis, oorspronkelijk beneden- en bovenwoning, ca. 1890, van twee bouwlagen met kapverdieping met bij de voorgevel omlappend zadeldak; kroonlijst en gemoderniseerde dakkapel; gevelmetselwerk met hanenkammen boven de kozijnen; gecementeerd plint.	B
Parkstraat	9	Eenvoudig bedrijfspannend met bovenwoning, eerste helft 20 <sup>ste</sup> eeuw, twee bouwlagen met kapverdieping achter topgevel met zadeldakaanzet voor een overigens plat dak; geveltop met zwaar dakoverstek; hijsbalk, traditionele kozijnen en pui over de volle pandbreedte.	B
Parkstraat	10 en 12	Dubbel woonhuis, eind 19 <sup>de</sup> eeuw, van twee bouwlagen met kapverdieping (dwarskap bij de zijgevel aan de Ripperdasteeg omlappend), nr. 12 met (latere) dakkapel; 3-ramen-brede gepleisterde gevels met kroonlijst en schuifraamkozijnen met grotendeels T-ramen, entree-deuren met omlijsting.	B
Parkstraat	11 en 13	Twee eenvoudig winkelpanden met bovenwoningen, eind 19 <sup>de</sup> eeuw, pui van nr. 13 gemoderniseerd; twee bouwlagen met zadeldak en dakkapel; kroonlijst.	B
Parkstraat	14, 16, 18, 18a en 20	Vrij gaaf bewaard blok van vier woningen, met afwijkende rooilijn; twee bouwlagen met kapverdieping, kroonlijst en dakkapel; oorspronkelijk zadeldak van nr. 20 vergroot tot voorgevel- en achtergevel-dakschild met	B

		plat dak; dakkapellen van nr. 14 en 20 vergroot; entreeuren met omlijsting en luifel op consoles (bij nr. 16 vereenvoudigd); traditionele schuiframen, oorspronkelijk met T-ramen, deels nog aanwezig.	
Parkstraat	15	Eenvoudig winkelpand met bovenwoning, eind 19 <sup>de</sup> eeuw, pui 1912; twee bouwlagen met zadeldak met dwarskap en moderne dakkapel; kroonlijst en pui met speklagen van geglazuurde steen.	B
Parkstraat	17 en 19	Gaaf bewaard blok van twee woningen, ca. 1895, van twee bouwlagen met kapverdieping onder gezamenlijke geknikte, omlappend schilddak; gemetselde dakkapellen met dakoverstek en klauwstukken; kroonlijst op consoles op zes-ramen-brede gevel, op de verdieping deels ingevuld met blindnissen; traditionele baksteenarchitectuur met waterlijsten, spekblokken en sluitstenen in de hanenkammen boven de kozijnen; schuifraamkozijnen; zijgevel aan de Ripperdastraat behandeld als de voorgevel.	B
Prinsen Bolwerk	2, 4, 6 en 8	Karakteristiek, redelijk gaaf bewaard blok van vier beneden- en bovenwoningen in traditioneel, zakelijke stijl uit 1912 door C. Grootes; gevelrooilijn volgt met verspringingen, afschuiningen en ronding de bocht naar de Jansweg; bouwmassa van twee lagen bij de nrs. 4, 6 en 8, drie lagen bij nr. 2, onder plat dak met voorgeveldakschilden met dakkapel; gootlijst met fors overstek op consoles; traditionele schuifraamkozijnen, deels met glas-in-lood in de bovenlichten; nr. 8 oneigenlijk wit geschilderd; één geheel met Jansweg 1.	A
Prinsen Bolwerk	10, 12 en 16	Karakteristieke, grotendeels gaaf bewaarde, forse drievoudige villa in de zuidelijke gevelwand van het Prinsen Bolwerk, voorbeeld van het eclecticisme uit ca. 1875; twee bouwlagen onder gezamenlijk omlappend afgeplat schilddak, gepleisterde gevels met kroonlijst en fries met verdeelvelden en consoles, blokverband op de hoeken, cordonlijsten en plint, deels, met vakverdeling; 10 traveeën brede gevel, waarvan de middelste vier risaliserend zijn behandeld en boven de kroonlijst nog een attiek kregen waarop een lessenaarsdak aansluit; dit middendeel vorm nr. 12 waarvan de travee met de entree opnieuw risaliserend is behandeld en op de verdieping een, deels vernieuwd balkon op sierconsoles met leeuwenkoppen; traditionele kozijnen, bij nr. 12 met getoogde bovendorpels en extra omlijsting in het stucwerk, grotendeels met de oorspronkelijke T-ramen en nr. 12 tevens met de oorspronkelijke paneeldeur; nr. 10 en 16 met centraal geplaatste dakkapel (timpanen verdwenen).	A
Prinsen Bolwerk	5-7	Redelijk gaaf bewaard dubbel herenhuis 'Villa Louise' uit ca. 1895 van de architecten S. Roog en Jb. Van den Ban, voorbeeld van de voorname bebouwing in de landschappelijke parkaanleg aan de noordzijde van het Prinsen Bolwerk, gebouwd in neorenaissancestijl met elementen van de chaletstijl; symmetrisch opgezet in twee forse bouwlagen met afgeplat omlappend schilddak en siertopgevels die met een steekkap aansluiten op het hoofddak, nr. 5 gedekt met leien; dakkapellen met decoratieve windveren; voorgevel in zes traveeën, waarvan de buitenste twee traveeën risaliserend zijn behandeld, bekroond met siertopgevels met breed overstek op sierspant met ajour-werk en houten, deels	A

		vernieuwde, balkons op de eerste verdieping; breed uitkragende goten op houten consoles op de overige gevels; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende speklagen, cordonlijsten, hoekpilasters, siervelden met naamsaanduiding en geboorte- en sluitstenen in de hanekammen; van hardsteen de waterlijst op het plint, de stoepen bij de entree-deuren en lekdorpels onder de raamkozijnen; nr. 5 behield in de kozijninvullingen veel authentieke elementen zoals de entree-paneeldeur met smeedijzeren sierroosters, bovenlichten met glas-in-lood; de overige gevels zijn op dezelfde manier vorm gegeven.	
Prinsen Bolwerk	24	Redelijk gaaf bewaard pand met boven- en benedenwoning uit 1895 in traditionele stijl met classicistische elementen, architect J.W. Welsenaar; twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap met moderne dakkapel; voorgevel asymmetrisch opgezet met rijker behandeld risalierend linkerdeel met de oorspronkelijke entree-deuren, waarboven geprofileerde cordonband, raamkozijn op de verdieping met geprofileerde bekroning, speklagen en rijke kroonlijst met consoles; rechterdeel met twee vensterassen iets eenvoudiger met ontlastingsbogen boven de kozijnen, wit geschilderde speklagen en sluitstenen in het rode metselwerk, en kroonlijst zonder consoles; raamindeling, oorspronkelijk met T-ramen, vereenvoudigd.	A
Prinsen Bolwerk	26 en 28	Goed bewaard dubbel woonhuis uit 1935 door H.G. Scholten in traditioneel-zakelijke stijl; twee bouwlagen met zadeldak, nok parallel aan de straat; symmetrisch ingedeelde voorgevel met zware rechte gootlijst; blankhouten entree-deuren uit de bouwtijd onder kleine luifels; grote woonkamerkozijnen als driezijdige erkers behandeld (bij nr. 28 verdween hieruit het kalf); smalle raamvleugels met horizontale roeden; oorspronkelijke dakkapellen met elk vier raamvleugels.	A
Prinsen Bolwerk	36	Goed bewaard pand met boven- en benedenwoning uit 1902, naar ontwerp van J.W. van Sante, in traditionele stijl met renaissance-stijl elementen; twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; voorgevel met siertoptrapgevel in de as van de entree-deuren aan de linker zijde; boven de entree-deuren houten balkon op eveneens houten gebogen, consoles bij dubbele deuren op de verdieping; rechter helft met twee vensterassen met ontlastingsbogen boven de kozijnen en siermetselwerk in de boogvelden en gootlijst op consoles; kleine dakkapel met roederaam uit de bouwtijd; bruinrode baksteen met contrasterende sluit- en spekstenen op laag hardstenen plint.	A
Prinsen Bolwerk	38	Goed bewaard pand, oorspronkelijk met wagemakerswerkplaats en bovenwoning uit 1905, naar het plan van P.v.d. Berg, in traditionele stijl; twee bouwlagen met een in het voorgeveldakschild omlopende mansardekap, met centraal geplaatste (vereenvoudigde?) dakkapel; drie vensterassen brede gevel met gootlijst op gedetailleerd fries; gevelmetselwerk met ontlastingsbogen en lateien boven de kozijnen; spekblokken, cordonlijst en speklaag contrasterend met het bruinrode metselwerk; op de begane grond dubbele bedrijfsdeur en ter weerszijden de	A



		entreedeuken, alle uit de bouwtijd.	
Prinsen Bolwerk	42	Goed bewaard voorbeeld van een boven- en benedenwoning met bedrijfsruimte in traditionle trant uit 1902; breed opgezette, asymmetrische voorgevel met opvallende topgevel met breed uitgewerkte getrapte tuit op uitgemetselde segmentboog voor een in twee bouwlagen met kapverdieping (zadeldak) opgetrokken, fors pand; gevel in gele verblendsteen met contrasterende sluitstenen, speklagen, cordonbanden, roodverblendstenen siermetselwerk en siersmeedankers; traditionele schuifraamkozijnen, deels met roederaam in de bovenlichten, oorspronkelijke woningtoegangsdeuren, vernieuwde bedrijfsdeuren, rechthoekige erker op de verdieping op sokkel met paneelvelden; segmentbogen boven de kozijnen met verdiepte boogvelden; in de topgevel twee spitsboogramen ter weerszijden van een drielichtsvenster.	A
Prinsen Bolwerk	46	Goed bewaard pand met beneden- en bovenwoning uit 1899 naar ontwerp van A. de Maaker in traditionele stijl met renaissancistische kenmerken; twee bouwlagen met een voorgeveldakschild waar centraal een stenen dakkapel op een licht uitkragend deel van de gevel staat met houten topgeveltje met geprononceerde lijst op consoles (met ter weerszijden moderne dakkapellen); gevelmetselwerk in roodbruine baksteen op hardstenen plint met contrasterende cordonbanden, speklagen en sluitstenen; drie vensterassen brede gevel met ontlastingsbogen boven de kozijnen met siermetselwerk in de boogvelden en rode rollagen; traditionele schuifraamkozijnen met beide entreedeuken in iets verdiept portiek.	A
Prinsen Bolwerk	48	Vrij goed bewaard pand uit ca. 1900, goed aansluitend bij nr. 46, waar het licht risaliserende rechter deel van de voorgevel op aansluit; twee bouwlagen met voorgeveldakschild waar centraal op het linker deel in 1932 een dakkapel is toegevoegd; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende speklagen, sluitstenen en cordonbanden, die bij de raamkozijnen van de begane grond in U-vorm om het kozijn grijpen; op de verdieping hanekammen in rode baksteen, op de begane grond segmentbogen met rollaag in rode baksteen en keramische boogvulling boven de kozijnen.	A
Prinsen Bolwerk	50, 52, 54 en 56	Goed bewaard bouwblok met tweemaal twee boven- en benedenwoningen uit 1900 naar ontwerp van A. de Maaker in traditionele stijl met renaissancistische kenmerken; twee bouwlagen met steil voorgeveldakschild voor een overigens plat dak met op het licht risaliserende deel van de gevel siertopgevels, bekroond met contrasterende afdeklijst en ruit- en cirkelvormige tuit, die in het eerste geval getrap aansluit op het metselwerk; geprononceerde gootlijst op consoles onder de dakschilden, waarin dakkapel met lessenaarsdak (alleen nr. 54 met oorspronkelijke indeling); gevelmetselwerk in roodbruine baksteen op laag hardstenen plint met contrasterende, markante omlijsting van de rondbogige entreeportieken, lateien en spek- en sluitstenen; nr. 50 en 52 is het spiegelbeeld van nr. 54 en 56; in de boogveldjes onder de ontlastingsbogen boven de kozijnen siermetselwerk;	A

		vensterverdeling in de geveldelen met ruitvormige tuit met gekoppelde schuifraamkozijnen met middendam op de begane grond, drielichts raamkozijn met breed middenraam op de verdieping en tweelichts draairaamkozijn in de geveltop (alleen bij nr. 56 nog oorspronkelijk), met ter weerszijden smalle blindnis; vensterverdeling in de geveldelen met cirkelvormige tuit met drielichtsraamkozijn op de begane grond, tweelichts raamkozijn op de verdieping en tweelichts draairaamkozijn in de geveltop, met eveneens smalle blindnis ter weerszijden; bovenlichten van de schuifraamkozijnen ten dele nog met de oorspronkelijke roede-verdeling.	
Prinsen Bolwerk	58, 60, 62 en 64	Goed bewaard blok van vier woningen uit 1896 naar ontwerp van J.B. Lasschuit in traditionele stijl; twee bouwlagen onder asymmetrisch zadeldak met de nok parallel aan de straat (nr. 60, 62 en 64 met latere, doorgaande dakkapel; per pand drie vensterassen en twee aan twee gespiegeld met de entree deur links of rechts; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende cordonbanden, spek- en sluitstenen, bekroond met kroonlijst met fries met vakverdeling; de kozijnen op de eerste verdieping met hanekam en die op de begane grond met segmentboogvormige ontlastingsbogen; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen op de eerste verdieping en bovenlichten met glas-in-lood op de begane grond; entree deuren deels met de oorspronkelijke paneeldeuren (bij nr. 62 vervangen door moderne deur).	A
Prinsen Bolwerk	66	Goed bewaard woonhuis uit het eind van de 19 <sup>de</sup> eeuw met boven- en benedenwoning in traditionele stijl van twee bouwlagen op het souterrain onder schilddak met middenplat (aansluitend op nr. 68); voorgevel van drie vensterassen met onderaan in de rechter as de verhoogde entree in een diep portiek met hardstenen trap; de middenas met balkon op consoles op de eerste verdieping en rijk uitgewerkte dakkapel met klauwstukken en timpaan op het voorgeveldakschild; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende cordonbanden, sluit- en spekstenen, rijke kroonlijst met consoles en siermetselwerk in de boogvelden boven de kozijnen; souterrain met kozijnen van 'halve hoogte', traditionele schuifraamkozijnen en paneeldeuren uit de bouw tijd.	A
Prinsen Bolwerk	68	Goed bewaard woonhuis met boven- en benedenwoning uit 1899 in traditionele stijl van twee bouwlagen op het souterrain onder schilddak met middenplat (aansluitend op nr. 66); voorgevel van drie vensterassen waarvan de rechter as risaliserend is behandeld en uitloopt in een siertopgevel met kroonlijst (oorspronkelijk met timpaan), met onderaan de verhoogde entree in een diep portiek met hardstenen trap; gevelmetselwerk in roodbruine baksteen met contrasterende cordonbanden, sluit- en spekstenen en siermetselwerk in de boogvelden boven de twee linker raamkozijnen op de verdieping; souterrain met kozijnen van 'halve hoogte'; tweelichts raamkozijn in de siertopgevel, verder traditionele schuifraamkozijnen.	A
Prinsen Bolwerk	70 en 72	Goed bewaard, markant, half vrijstaand, blok van één boven- en twee benedenwoningen uit 1902, naar	A

		ontwerp van J.B. van den Ban, in traditionele stijl met elementen van de Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen op hoog souterrain met veelzijdig schilddak met siertopgevel op de vrijstaande oostelijke zijgevel; gevels met schoon metselwerk tot de onderkant van de beletagekozijnen, daarboven gepleisterd met hanekammen in schoon metselwerk boven de kozijnen; symmetrisch opgezette voorgevel met vier vensterassen op de verdieping en met in het midden de drie entreedeuren op de begane grond en beletage, waarvan de middelste deur in diep portiek met hardstenen trap; het linker souterrainkozijn vernieuwd, het rechter met de oorspronkelijke tweedeling; gekoppelde beletagekozijnen, waarvan de bovendorpel strookt met de bovenlichten van de entreedeuren; in het voorgeveldakschild symmetrisch geplaatste dakkapellen met zadeldakje en houten topgeveltje; gootlijst op consoles; vrije oostelijke zijgevel met vanaf de halve hoogte van de beletage uitgemetselde schoorsteen waar ter weerszijden van in de geveltop een half raamkozijn met naar de schoorsteen opbuigende bovendorpel en overige raamkozijnen in hoogte en vorm aansluitend op die van de voorgevel; de oorspronkelijke roedeverdeling in de bovenlichten is bij alle raamkozijnen verdwenen, maar bij de entreedeuren nog aanwezig.	
Ripperdastraat	1, 3, 5, 7 en 9r	Redelijk gaaf bewaard huizenblok van 5 woonhuizen uit ca. 1875 (vrijwel gelijk aan Ripperdastraat 30 t/m 32r) in architectuur die goed aansluit bij die van het Ripperdapark; twee bouwlagen hoog onder schilddak met nok parallel aan de straat met centraal geplaatste dakkapel; voorgevels gemarkeerd door zware kroonlijst met fries, omgekornist bij de gepleisterde pilasters met verdiepte velden; drie traveeën breed per woning met traditionele schuifraamkozijnen (bij nr. 1 vernieuwd, ook in de zijgevel) met hanekammen met sluitstenen en licht afgeronde bovenhoeken en	B
Ripperdastraat	6 + 6r en 8	Redelijk gaaf bewaard blok van twee woonhuizen uit ca. 1880 in architectuur die goed aansluit bij die van het Ripperdapark; twee bouwlagen onder een in het voorgeveldakschild omlopend zadeldak; vier vensterassen brede voorgevels gemarkeerd door kroonlijst met fries, omgekornist bij de pilasters in blokverband; centraal geplaatste dakkapel met getoogde raambovendorpel en rijke omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen (T-ramen) met getoogde bovendorpels; bij nr. 8 tevens met de oorspronkelijke paneeldeur; bij nr. 6 is de oplossing met twee entreedeuren gewijzigd in 1940.	B
Ripperdastraat	9a	Sober woonhuis van twee bouwlagen onder plat dak met kroonlijst, in één gevelwand met de nrs. 1 t/m 9r en Ripperdapark 9r; vier vensterassen, waarvan de meest rechtse een overbouwde gang is; traditionele raamkozijnen deels met glas-in-lood bezet; gevelmetselwerk oneigenlijk wit geschilderd.	B
Ripperdastraat	11a+b	Vrijstaand bedrijfspand met bovenwoning met op de verdieping oorspronkelijke elementen; twee bouwlagen met zadeldak met dekking van asfaltpapier en topgevel aan de straatzijde; in de geveltop rondboograam (oorspronkelijk hijsluik), op de eerste verdieping geschakelde boogvelden met in het midden vernieuwd	B

		raamkozijn; begane grond met moderne pui; geheel wit geschilderd.	
Ripperdastraat	11	Gaaf bewaard vrijstaand pand uit 1877 van twee bouwlagen met schilddak met middenplat en centraal geplaatste dakkapel; vier vensterassen brede voorgevel gemarkeerd door kroonlijst met fries en consoles, geblokte hoekpilasters en laag, zwart geschilderd plint; rozerood metselwerk met bewerkte rollagen boven de getoogde bovendorpels van de kozijnen en gestileerde lambrequins onder de onderdorpels; traditionele schuifraamkozijnen met op de eerste verdieping nog T-ramen, entreedeur in verdiept portiek	B
Ripperdastraat	13	Gaaf bewaard herenhuis uit 1875, architect J.E. of D.E.L. van den Arend, in eclectische trant, in gebruik als vrijmetselaarsloge; prominente verschijningsvorm aan de oostkant van de straat; twee bouwlagen met een schilddak, oorspronkelijk met symmetrisch ingedeelde gevel met in blokverband gepleisterd middenrisaliet met segmentboogtimpaan in het midden van de kroonlijst met fries, zijrisalieten in roodbruine baksteen met in blokverband gepleisterde pilasters op de gevelhoeken; raamkozijnen met resp. rondboogramen op de verdieping en segmentboogramen op de begane grond met geprofileerde stucomlijsting met kuif; entree met paneeldeur oorspronkelijk in het midden, thans in het linker zijrisaliet.	B
Ripperdastraat	13a	Gaaf bewaard voormalig schoolgebouw uit 1892 van architect P. Kleiweg Dyserinck, in neorenaissance-trant; met de langsgevel in de oostelijke wand van de Ripperdastraat, aan de linker zijde met een smalle steeg; één bouwlaag met lessenaarsdak en symmetrisch opgezette zes traveeën brede gevel met twee trapgeveltoppen op risaliserende geveldelen; bruin metselwerk met contrasten van rode verblendsteen en details van zand- en hardsteen, zoals een hoog plint, speklagen, sluitstenen, kraagstenen, pinakels, médaillons en cartouches met 'Anno 1892'; boven de kozijnen rondbogen in de risalieten en gedrukte korbogen, boogvelden met siermetselwerk; siermetselwerk eveneens in het fries onder de gootlijst; smeedijzeren sierankers; moderne toegangsdeuren.	B
Ripperdastraat	15	Gaaf bewaarde half vrijstaande eindwoning (boven- en benedenwoning) met bedrijfsruimte (uit ca. 1896?); twee bouwlagen met geknikt schilddak; woningendeel risaliserend behandeld met centraal geplaatste dakkapel met timpaan, op de begane grond met symmetrisch geplaatste entreedeur (paneeldeuren) en raamkozijnen (oorspronkelijk met T-ramen), op de verdieping drie vensterassen; bedrijfsdeel met dubbele paneelglasdeur en in de as hierboven raamkozijn en dakkapel, eveneens met timpaan; gevel gemarkeerd door kroonlijst met fries en brede waterlijst; gevelmetselwerk in rode baksteen met hanekammen met geprofileerde sluitsteen; de kozijnen en de kroonlijst zijn anno 2006 in oneigenlijke (blauwe) kleuren geschilderd.	B
Ripperdastraat	20, 22 en 24	Vrij gaaf bewaard huizenblok van drie woningen uit ca. 1880 van twee bouwlagen met lessenaarsdak met de nok parallel aan de straat; voorgevels van elk drie vensterassen breed met kroonlijst en centraal geplaatste	B

		dakkapel; gevelmetselwerk van rode steen met hanekammen boven de kozijnen, T-ramen; entreekozijnen met paneeldeuren en met omlijsting en kroonlijst op consoles; nr. 20 met dubbele bedrijfsdeur op de plaats van de oorspronkelijke raamkozijnen van de begane grond.	
Ripperdastraat	30, 32, 34 + 34r	Redelijk gaaf bewaard huizenblok van drie woningen uit ca. 1875 (vrijwel gelijk aan Ripperdastraat 1 t/m 9r) in architectuur die goed aansluit bij die van het Ripperdapark; twee bouwlagen hoog onder schilddak met nok parallel aan de straat met centraal geplaatste dakkapel; voorgevels gemarkeerd door zware kroonlijst met fries, omgekornist bij de gepleisterde pilasters met verdiepte velden; drie traveeën breed per woning met traditionele schuifraamkozijnen	B
Ripperdastraat	36 en 36a + b	Half vrijstaand, redelijk gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning in hoogte en architectuur aansluitend op nr. 34, maar met apart lessenaarsdak met geknikte dakschilden omlopend in het voorgeveldakschild; twee bouwlagen hoog en drie vensterassen breed; op de begane grond centraal geplaatste dubbele bedrijfsdeur in sobere omlijsting met rechts daarvan de entreedeur en links een blindnis; op de verdieping traditionele schuifraamkozijnen met glas-in-lood in het bovenlicht; bruinrood metselwerk met hanekammen boven de kozijnen en siersmeedankers.	B
Rozenstraat	1, 3 en 5	Redelijk gaaf bewaard symmetrisch opgezet blok van drie woningen, ca. 1875, opvallend gesitueerd aan het begin van de Rozenstraat in de zichtlijn van het Kenaupark, iets naar voren geplaatst t.o.v. de volgende huizen, twee bouwlagen met schilddak waarvan de lange nok evenwijdig aan de straat loopt; voorgevel met getoogde roedeschuiframen en entreepartijen met omlijsting, resp. 5, 4 en 4 vensterassen breed; rood metselwerk met rollagen met sluitstenen boven de kozijnen; gevel op klein zwart plint en met kroonlijst op consoles; dakkapellen geplaatst in de as van de entreepartij, met de grootste dakkapel bij het middelste pand, alle dakkapellen met timpaan; westelijke, vrije zijgevel op de begane grond gecementeerd, op de verdieping met blindnis en houten balkon; garagedeuren op de begane grond van nr. 5 zijn later aangebracht..	B
Rozenstraat	7 + 7r	Deels gaaf bewaard pand, in 1875 gebouwd als koetshuis, paardenstal met bovenwoning, met achterompoort aan de linkerzijde; twee bouwlagen met schilddak; voorgeel van vier vensterassen met op de eerste verdieping getoogde schuifraamkozijnen en op de begane grond woningtoegangsdeur en bedrijfsdeuren in gecementeerd gevelvlak begrensd door geblokte pilasters; schoonmetselwerk met rollagen met contrasterende koppen boven de raamkozijnen; kroonlijst met centraal geplaatste dakkapel met getoogde bovendorpel.	B
Rozenstraat	9r	Karakteristiek pand, ca. 1875 gebouwd als koetshuis met bovenwoning; twee bouwlagen met schilddak; voorgevel van vier vensterassen op de verdieping, op de begane grond met bedrijfsdeuren, woningtoegangsdeur en zijraam; alle kozijnen met getoogde bovendorpels en rollagen in het schoon metselwerk; voorgevel gemarkeerd door kroonlijst met centraal geplaatste	B

		(latere?) dakkapel, waterlijst bij de onderdorpels van de verdiepingskozijnen en laag gecementeerd plint.	
Rozenstraat	11r	Door de garage-inrit op de begane grond sterk aangetast pand maar met karakteristieke eerste verdieping en contouren van een pand dat als koetshuis met bovenwoning ca. 1875 werd gebouwd; voorgevel gemarkeerd door in het midden opgebogen kroonlijst die is omgekornist bij de over de volle hoogte doorgaande geblokte pilasters op de hoeken; schuifraamkozijnen met licht getoogde bovendorpel en half rond raam in het opgebogen deel van de kroonlijst; gevel met niet oorspronkelijke bepleistering.	B
Rozenstraat	13	Eenvoudig pand van twee bouwlagen onder een schilddak. Op de begane grond zwaar aangetast, maar verder een karakteristiek pand dat deel uitmaakt van de oorspronkelijke bebouwing aan de Rozenstraat. Waarschijnlijk ontstaan in dezelfde bouwstroom als Rozenstraat 11r.	
Rozenstraat	13r	Eenvoudig pand van twee lagen onder een plat dak. Op de verdieping een erker. De bakstenen voorgevel is overschilderd en de begane grond is aangetast maar het is toch van belang vanwege het feit dat het deel uitmaakt van de oorspronkelijke bebouwing aan de Rozenstraat .	
Rozenstraat	15	Markant hoekpand, dat iets vooruitspringt in de rooilijn, van twee lagen onder een plat dak. Waarschijnlijk gebouwd omstreeks 1892. Kroonlijst met consoles, pilasters op de hoeken. Hoewel de begane grond is aangetast en de bakstenen voorgevel is overschilderd, is het een karakteristiek pand dat deel uitmaakt van de oorspronkelijke bebouwing aan de Rozenstraat.	
Rozenstraat	24, 24r, 26 en 26r	Deels gaaf bewaard bouwblok van oorspronkelijk garage en winkel, thans rijwielhandel, met bovenwoningen van architect H.L. Klein Schiphorst, 1935, in traditioneel zakelijke stijl; drie bouwlagen met zadeldak met overstek en topgevel aan de Korte Rozenstraat; begane grondverdieping aangetast door de blauwe beschildering van de baksteen, maar de oorspronkelijke, weliswaar deels anders ingevulde, venstergaten bleven hier wel behouden; de architectuur van de verdiepingen bleef behouden met de reeksen traditionele houten kozijnen met roederamen in de bovenlichten met daaronder draairamen op de tweede en schuiframen op de eerste verdieping, totaal 9 vensterassen, met grote rechthoekige, ondiepe erker op de eerste verdieping, in vormgeving aansluitend op de kozijnen.	B
Rozenstraat	155	Deels gaaf bewaard langgerekt bedrijfspand uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw, in neorenaissancistische trant; in 1994 sterk vernieuwd; één bouwlaag met langskap en centraal geplaatste siertopgevel met dwarskap; ontlastingsbogen van geprofileerde baksteen met sluitstenen boven de kozijnen op doorgaande profiellijst; getrapte geveltop tussen deels gepleisterde pilasters met gekoppelde boogvensters en rond raam; kroonlijst met fries in sierverband; speklagen in de muurdammen en siermetselwerk in de boogvelden; begane grondkozijnen alle vernieuwd.	B
Rozenstraat	163	Deels gaaf bewaard bedrijfspand met bovenwoning uit het laatste kwart van de 19 <sup>de</sup> eeuw, in neorenaissancistische trant; twee bouwlagen met mansardekap achter topgevel met tuit en kusten	B

		afdekking met bolbekroning; gevelmetselwerk met contrasterende spekblokken en geprofileerde schijven; de schuifraamkozijnen (met vernieuwde indeling) onder korfboogvormige ontlastingsbogen met sluitstenen en boogveld met siermetselwerk; begane grond geheel vernieuwd.	
Staten Bolwerk	2	Karakteristiek, half vrijstaand herenhuis uit ca. 1880, markant gesitueerd als afsluiting van de gevelwand; twee bouwlagen met omlopend schilddak met middenplat, met vernieuwde(?) dakkapel, aan westgevel met stenen driezijdige erker over twee verdiepingen en latere (?) houten rechthoekige erker op de begane grond; kroonlijst, waterlijst en pilasters markeren de bouwmassa; traditionele kozijnen met vermoedelijk vereenvoudigde raamindeling.	A
Staten Bolwerk	2a, 4, 6 en 8	Vier herenhuizen van elk drie ramen brede gevel onder zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat uit 1878; sobere laat 19 <sup>de</sup> -eeuwse architectuur van twee bouwlagen met kapverdieping met traditionele schuifraamkozijnen, paneeldeuren, kroonlijst en dakkapel in de as van de gevel.	A
Staten Bolwerk	10, 12, 14 en 16	Markant bouwblok van vier herenhuizen uit 1877 van drie bouwlagen met kapverdieping tussen voor- en achtergeveldakschild met middenplat; voorgevel gemarkeerd door in blokverband gestucadoorde benedenverdieping, waterlijst op eerste verdieping en kroonlijst; gevelindeling om en om spiegelbeeldig met traditionele schuifraamkozijnen en centraal geplaatste dakkapel.	A
Staten Bolwerk	18, 20, 22, 24, 26 en 28	Zes goed geconsolideerde herenhuizen in de historische gevelwand aan de zuidzijde van het Statenbolwerk op licht gebogen rooilijn uit 1876, architect A.J. Stoel, van twee bouwlagen met kapverdieping met zadeldak; voorgevels gemarkeerd door een laag plint, geblokte eindpilasters en kroonlijst; gevelindeling om en om spiegelbeeldig met traditionele schuifraamkozijnen, paneeldeuren en centraal geplaatste dakkapel met timpaan.	A
Staten Bolwerk	30	Goed bewaard herenhuis uit ca. 1880 in de historische gevelwand aan de zuidzijde van het Statenbolwerk op gerende plattegrond van twee verdiepingen met kapverdieping achter met zink bekleed voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; sobere gevel op laag plint met traditionele schuifraamkozijnen, paneel deur en kroonlijst; forse dakkapel met dubbele pilasterstelling.	A
Staten Bolwerk	32 en 34	Goed bewaard dubbel herenhuis uit ca. 1885 in de historische gevelwand van de zuidzijde van het Statenbolwerk, van twee bouwlagen met kapverdieping onder omlopend schilddak met middenplat; gevarieerde indeling met forse erkers; neorenaissance-trant met diverse sierdetails zoals spe- en sluitstenen, water- en kroonlijsten, kapitelen, mascherons en festoenen, dakkapellen met gebroken frontons en klauwstukken, balkon met balusterhek op consoles; traditionele kozijnen met deels vernieuwde indeling, oorspronkelijke entree deuren.	A
Staten Bolwerk	60-62	Vrijstaand herenhuis uit ca. 1880 van twee bouwlagen met zadeldak evenwijdig aan de straat; evenwichtige gevelindeling met vier vensterassen, kroonlijst, centrale	A

		dakkapel en eveneens in het midden geplaatst balkon met houten hek; zijgevels gepleisterd.	
Zandersbrug		De Zandersbrug over de Nieuwe Gracht werd aangelegd A t in 1923-1924 om tegemoet te komen aan de toegenomen verkeersdrukte langs het Spaarne. In tegenstelling tot de bestaande brug kwam de brug in het verlengde van de Hooimarkt te liggen en vormde zo een vloeiende verbinding met de Koudenhorn. De balustrades lopen mee over de landhoofden en zijn uitgevoerd in een eenvoudige neo-classicistische stijl.	



# Nieuwstad

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## Inhoudsopgave

<b>Regels (conceptontwerp)</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>21</b>
Artikel 3	Bedrijf	21
Artikel 4	Bedrijf Nutsvoorziening	23
Artikel 5	Centrum - 2	25
Artikel 6	Centrum - 3	27
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	29
Artikel 8	Gemengd - 1	31
Artikel 9	Gemengd - 2	33
Artikel 10	Gemengd - 4	35
Artikel 11	Gemengd - 5	37
Artikel 12	Gemengd - 6	39
Artikel 13	Groen	43
Artikel 14	Maatschappelijk	45
Artikel 15	Tuin - 1	47
Artikel 16	Tuin - 2	49
Artikel 17	Tuin - 3	53
Artikel 18	Verkeer	57
Artikel 19	Verkeer - Railverkeer	59
Artikel 20	Water	61
Artikel 21	Wonen	63
Artikel 22	Waarde - archeologie	65
Artikel 23	Waarde - beschermd stadsgezicht	69
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>75</b>
Artikel 24	Antidubbeltelregel	75
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	77
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>79</b>
Artikel 26	Overgangsrecht	79
Artikel 27	Slotregel	81

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## **Regels (conceptontwerp)**

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 aan-huis-verbonden-beroep:**

het uitoefenen van een 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, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

**1.2 aanbouw en uitbouw:**

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

**1.3 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.5 aanlegvergunning:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.6 achtergevelrooilijn:**

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

**1.7 ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

**1.8 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**1.9 archeologisch deskundige:**

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

**1.10 archeologisch onderzoek:**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.11 archeologisch rapport:**

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

**1.12 archeologisch waardevol gebied:**

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

**1.13 archeologische waarde:**

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

**1.14 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

**1.15 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.16 bed & breakfast:**

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.

**1.17 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.18 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

**1.19 begane grond:**

een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.



- 1.20 begeleid wonen:**  
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:**  
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.22 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.23 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO..... met de bijbehorende regels.
- 1.24 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.25 bevoegd gezag:**  
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.26 bijgebouw:**  
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.27 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.28 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.29 bouwhoogte:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- 1.30 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.31 bouwmarkt:**  
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.
- 1.32 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.33 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.34 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.35 bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.36 bruto vloeroppervlak (bvo):**  
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.37 bunkerschip - spaarne:**  
een aangemeerd schip voorzien van brandstofbunkers ten behoeve van het opslaan en distribueren van brandstof(fen) voor de scheepvaart.
- 1.38 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.
- 1.39 dakhelling:**  
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

- 1.40 dakkapel:**  
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.41 dakopbouw:**  
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.42 dakterras:**  
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.43 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.44 dienstverlening:**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.45 ensemble:**  
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.46 evenement:**  
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.47 gastouderopvang**  
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.
- 1.48 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.49 hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.50 hoogtescheidingslijn:**

een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

**1.51 horeca 1:**

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

**1.52 horeca 2:**

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of het verstrekken van dranken zoals een restaurant, café, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

**1.53 horeca 3:**

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van dranken, zoals een discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

**1.54 horecaschip:**

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

**1.55 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.

**1.56 jachthaven:**

lig- en bergplaats van pleziervaartuigen.

**1.57 jachtwerf:**

lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen waar tevens de mogelijkheid is voor het bouwen en herstellen van deze vaartuigen.

**1.58 kamerverhuurbedrijf:**

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

**1.59 kampeermiddel:**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of

gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

**1.60 kantoor:**

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

**1.61 kiosk:**

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

**1.62 kunstwerk:**

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

**1.63 molenbiotoop:**

c. de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.

**1.64 natuurwaarden:**

de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

**1.65 nieuwbouw:**

nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

**1.66 onderdoorgang/overbouwing:**

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

**1.67 orde 1 bouwwerken:**

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

**1.68 orde 2 bouwwerken:**

orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.

**1.69 orde 3 bouwwerken:**

orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

**1.70 peil:**

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de

- hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

**1.71 plan:**

het bestemmingsplan Nieuwstad van de gemeente Haarlem.

**1.72 plat dak:**

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

**1.73 prostitutie:**

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

**1.74 rijtuigkap**

De rijtuigkap aan de voorzijde van het Stationsgebouw.

**1.75 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 erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.76 seriebouw:**

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

**1.77 sloopvergunning:**

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.78 standplaats:**

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

**1.79 straatmeubilair:**

andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.

**1.80 verbeelding:**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

**1.81 verkooppunt van motorbrandstoffen:**

een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

**1.82 verkoopvloeroppervlakte:**

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

**1.83 voorgevelrooilijn:**

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

**1.84 voorzieningen van openbaar nut:**

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**1.85 waterberging:**

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

**1.86 wet:**

de Wet ruimtelijke ordening.

**1.87 windturbine:**

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

**1.88 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

**1.89 woonschepenligplaats:**

de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

**1.90 woonschip:**

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

**1.91 woonwagen:**

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

**1.92 woonwagenstandplaats:**

een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

**1.93 zorgwoning:**

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.



## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- c. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:  
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel of geveloptrekking als goothoogte aangemerkt;
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- g. inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- j. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:  
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

## **2.2 Overschrijden bouwgrenzen**

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1 (zoneringslijst) onder de categorieën A en B, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en bedrijven of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen), en voorzover passend binnen de bestemming;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie voorzover deze zijn aangeduid op de verbeelding;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';
- d. bedrijfswoning op de eerste en tweede verdieping ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. woning ter plaatse van de aanduiding 'woning';
- f. bedrijfskantoren;
- g. bedrijfsgebouwen;
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

##### 3.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;

- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. wonen, anders dan wonen in een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 2.4.e bijlage 1 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van de als zodanig aangeduide locatie(s);
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de richtafstandenlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven of bedrijven/bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen).

## **Artikel 4 Bedrijf Nutsvoorziening**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een nutsvoorziening;
- b. bijbehorende voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)



## **Artikel 5 Centrum - 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **5.1.1 Begane grond**

- a. detailhandel;
- b. kantoren met loket functie;
- c. dienstverlening met loketfunctie;
- d. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' en 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- e. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen';
- g. casino ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- h. hotel ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van horeca - hotel';
- i. parkeervoorzieningen;
- j. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen mede ten behoeve van bovengelegen functies.

#### **5.1.2 Overige bouwlagen**

- a. kantoren;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- c. casino ter plaatse van de aanduiding 'casino'
- d. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen';
- e. hotel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen.

### **5.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Centrum - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **5.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **5.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel

van het hoofdgebouw.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

## **Artikel 6 Centrum - 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **6.1.1 Begane grond**

- a. detailhandel;
- b. kantoor (met loketfunctie);
- c. diensverlening met loketfunctie;
- d. bijbehorende voorzieningen

#### **6.1.2 Overige bouwlagen**

- a. kantoren
- b. bijbehorende voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Centrum - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **6.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **6.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## **Artikel 7 Cultuur en ontspanning**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. museum ter plaatse van de aanduiding (museum);
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten tot en met categorie 1 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- c. één bedrijfswoning;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **7.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **7.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **7.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

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

#### **7.4 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

## **Artikel 8 Gemengd - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **8.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. kantoor zonder loket;
- c. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- d. bedrijf categorie A en B;
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **8.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **8.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **8.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten

gebruiken voor:

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

#### **8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de richtafstandenlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.



## **Artikel 9 Gemengd - 2**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **9.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. kantoor zonder loket;
- c. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2;
- d. bedrijf categorie A en B;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **9.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **9.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **9.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel

2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

#### **9.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de richtafstandenlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

## **Artikel 10 Gemengd - 4**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **10.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. kantoren;
- c. sauna ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 4 - sauna';
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **10.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. kantoren;
- c. sauna ter plaatse van de aanduiding (specifieke vorm van gemengd 4 - sauna); wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- d. bijbehorende voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 4' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **10.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **10.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:
  - a. prostitutie en seksinrichtingen;
  - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

## **Artikel 11 Gemengd - 5**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **11.1.1 Begane grond**

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **11.1.2 Overige verdiepingen**

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. bijbehorende voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **11.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **11.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

#### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. wonen;

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

## **Artikel 12 Gemengd - 6**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **12.1.1 Begane grond**

- a. parkeergarage - inclusief beheerdersruimte - ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. sportdoeleinden - ten behoeve van zaalsporten, sauna, kegel- of bowlingbanen en/of sportmassage - ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. bergingen, mede ten behoeve van de bovengelegen woningen en praktijkruimten.

#### **12.1.2 Eerste verdiep**

- a. parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. detailhandel, kap- en/of schoonheidssalons, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- d. voetgangers- en verblijfsgebied op het niet bebouwde gedeelte van het dak van sportdoeleinden;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen ten behoeve van de bovengelegen functies.

#### **12.1.3 Tweede verdiepingen**

- a. sport-/evenementenhal - ten behoeve van zaalsporten c.q. het houden van congressen, vergaderingen, tentoonstellingen en festiviteiten - met bijbehorende ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
- b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. praktijkruimten - ten behoeve van de uitoefening van zgn vrije beroepen in de medische- of administratieve sector - ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- d. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. voetgangers- en verblijfsgebied op het niet bebouwde gedeelte van het dak van de parkeergarage;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, dakterrassen bij woningen.

#### **12.1.4 Overige verdiepingen**

- a. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. kantoren ter plaatse van aanduiding 'kantoor';
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, balkons.

### **12.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd 6' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

### 12.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- e. de bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden ten behoeve van balkons en brand- of vluchttrappen;
- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  1. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
  2. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
  3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  4. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
  5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake is van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen niet groter is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

### 12.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;



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

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## Artikel 13 Groen

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bruggen (inclusief aanlanding);
- d. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### 13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van "overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.
- d. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen, mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- f. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van "overige andere bouwwerken" maximaal 6 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de bezonningssituatie;
3. de verkeerssituatie ter plaatse;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage

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

## **Artikel 14 Maatschappelijk**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling;
- b. mede voor kinderdagverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -kinderdagverblijf';
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca activiteiten 2' ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- e. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. bijbehorende voorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **14.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **14.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1

lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

#### **14.4 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

## Artikel 15 Tuin - 1

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. bijbehorende voorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen voorzover deze gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn achter de voorgevelrooilijn mogen afscheidingen een hoogte hebben van 2 meter.

### Verticale diepte

De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

### Erker

- c. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
  3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

### Fietsenberging

- d. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
  1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
  2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
  3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
  4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
  5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m<sup>2</sup>;
  6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal een derde van de breedte van die voorgevel beslaan.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

### **15.4 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.



## **Artikel 16 Tuin - 2**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan-, uit en bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. bijbehorende voorzieningen.

### **16.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **16.2.1 Gebouwen**

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwdiepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m gerekend vanaf de achtergevel;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

#### **Kap**

- f. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan, mits:
  1. de goothoogte van bijgebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan 5 m bedraagt.

#### **16.2.2 Andere bouwwerken**

- g. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- h. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de hoogte van overige 'ander bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;

#### **Dakterrassen**

Voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 15 lid 2

#### **Zonnepanelen**

- j. Zonnepanelen zijn toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 5m.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub b voor een aan- en uitbouw tot maximaal 4,5 meter achter de achtergevelrooilijn;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 6 meter mits wordt afgedekt met een kap.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- e. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder 1, 2, 3, 4 en 5 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de bezonningssituatie;
  - 3. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

### **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.



## **Artikel 17 Tuin - 3**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijgebouwen ten dienste van de hoofdbestemming;
- c. bijbehorende voorzieningen.

### **17.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **17.2.1 Gebouwen**

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

#### **Kap**

f. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### **17.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'benoemen ander bouwwerk' mag niet dan 3 m bedragen;

#### **Dakterras**

- d. een dakterras is toegestaan mits de afscheiding niet hoger is dan 1.2 m en het dakterras tenminste 3.0 m terugligt uit de voorgevelrooilijn.

#### **Zonnepanelen**

Zonnepanelen zijn toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 5m.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 2 onder 1 sub c voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarden:
  - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
  - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.
  
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub c voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
  - c. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 meter;
  - d. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
  - e. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal 18 meter bedraagt.
  
3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
  
4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
  
5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder 1, 2, 3 en 4 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - f. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - g. de bezonningssituatie;
  - h. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

#### **17.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)



## **Artikel 18 Verkeer**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. bruggen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. terrassen, standplaatsen, uitstallingen;
- f. garagebox ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- g. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

### **18.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **18.2.1 Gebouwen**

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 10m<sup>2</sup>.

#### **18.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'overige andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### **Oppervlakte andere bouwwerken**

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- e. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van "overige andere bouwwerken" maximaal 6 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bezonningssituatie;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:
  - a. prostitutie en seksinrichtingen;
  - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## **Artikel 19 Verkeer - Railverkeer**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **19.1.1 Algemeen**

- a. railverkeer;
- b. stationsvoorzieningen - waaronder kleinschalige horeca, detailhandel, dienstverlening - en halteplaatsen;
- c. terrassen, standplaatsen, uitstallingen;
- d. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten, voet- en fietspaden en water;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, kunstwerken waaronder geluidschermen, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

#### **19.1.2 Gronden onder rijtuigkap**

De gronden gelegen recht onder de rijtuigkap zijn mede bestemd voor verblijfsgebied en horeca tot en met de horecacategorie 2.

### **19.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **19.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

Voor gebouwen op de gronden gelegen onder de rijtuigkap gelden aanvullend de volgende bouwregels:

- a. er mogen uitsluitend twee gebouwen ten behoeve van horeca tot en met categorie 2 worden gebouwd;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de grond gelegen recht onder de rijtuigkap;
- c. de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- d. de maximale oppervlakte van deze gebouwen mag tezamen maximaal 50% van de oppervlakte van de grond gelegen recht onder de rijtuigkap bedragen.

#### **19.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 6 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

### **oppervlakte andere bouwwerken**

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- f. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

### **19.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing onder de rijtuigkap als bedoeld in lid 2, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

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

## Artikel 20 Water

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f. steigers;
- g. woonschepenligplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepen ligplaats';
- h. bunkerschipligplaats ter plaats evan de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- i. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, straatmeubilair.

### 20.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 5 m bedragen, tenzij anders aangeduid;
- d. de doorvaarthoogte van bruggen dient minimaal PM te bedragen, tenzij de bestaande doorvaarthoogte lager is;
- e. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen, met een maximum van x m;
- g. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
  1. 5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter,
  2. 10 m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter,
  3. 15m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;
- i. binnen de zone woonschepenligplaats mogen woonschepen worden aangelegd. De maximale toegestane afmetingen voor woonschepen zijn:
  - Lengte: 18,50 meter;
  - Breedte vanaf de walkant: 7 meter;
  - Hoogte voor woonschepen met een plat dak is maximaal 3,85 meter boven de waterlijn;
  - Hoogte voor woonschepen met een schuin of bol dak is maximaal 4,00 meter boven de waterlijn.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder e. t/m g., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden, mits daarvoor toestemming is van het Hoogheemraadschap en de gemeentelijke Havendienst.

### **20.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- b. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
- c. als jachtshaven;
- d. als ligplaats voor woonschepen anders dan ter plaatse van de aanduiding 'woonschepen ligplaats';
- e. als ligplaats bunkerschip anders dan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- f. prostitutie en seksinrichtingen.

### **20.5 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

## **Artikel 21 Wonen**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

### **21.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **21.2.1 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 lid 2

#### **21.2.2 Andere bouwwerken**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **21.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;  
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:
  - a. prostitutie en seksinrichtingen;
  - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
  - c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van

- motorvoertuigen;
- d. bijgebouwen als zelfstandige woning.

#### **21.4 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.



## Artikel 22 Waarde - archeologie

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 22.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 1B' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch te overleggen;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 5' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch te overleggen;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 6' gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de

- bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

### **22.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

### **22.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
  - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
  - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

### **22.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander

straatmeubilair.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
  - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
  
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
  - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, 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 bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

## **22.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan 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, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## **Artikel 23 Waarde - beschermd stadsgezicht**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### **23.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

#### **bouwvlak / voorgevelrooilijn**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

#### **gothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk**

- e. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte - maximale bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- i. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **kapverplichting/kaplaag/nokrichting**

- j. boven de gothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale hoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden;
- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1 en 2' dient de bestaande nokrichting, de dak- en kapvorm gehandhaafd te blijven.

#### **dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak**

- l. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
  1. de dakkapel een maximale hoogte heeft van 1,5 meter.
  2. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de

3. breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
  3. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
  4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
  5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
  6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.
- m. een dakkapel mag in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan een derde van de breedte van het dakvlak;

#### **dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak**

- n. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
1. de dakkapel een maximale hoogte heeft van 1,5 meter.
  2. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
  3. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
  4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
  5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt.
  6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.
- o. een dakkapel mag in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de breedte van het dakvlak; (zie ontheffingen)

#### **dakdoorbreking**

- p. Een dakdoorbreking is toegestaan, mits:
1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
  2. de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouwhoogte van naastgelegen gebouw - 50 cm;
  3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het

- hoofdgebouw met een maximale breedte van 4 meter;
4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste een kwart van de diepte van het hoofdgebouw gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
  5. de dakdoorbreking op een afstand van minimaal 3 meter van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 meter;
  6. de afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
  7. de hoogte van de dakdoorbreking niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de goot.

### **dakterras / daktuinen**

- q. Een dakterras of toegankelijke daktuin is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
    - de afscheiding op een afstand van minimaal 2 meter van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 meter;
    - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 meter van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 meter;
    - de afscheiding aan de achterzijde 2 meter voor de achtergevel wordt geplaatst.
  2. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
  3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
  4. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
  5. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,5 meter op een aanbouw in de rooilijn aan de zijde van de openbare weg;
  6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

## **23.3 Afwijken van de bouwregels**

### **kap**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

### **dakopbouw /gootverhoging**

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en p. en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen aangeduid als orde 3 of nieuwbouw wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. het gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw';
  2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt

3. gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
4. de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

### **dakkapellen**

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder l. sub 3, en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van het betreffende dakvlak;
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder l. sub 5, en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt, mits deze dakkapel geplaatst wordt in een dakvlak van een schilddak.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 onder a., en toestaan dat een dakkapel in de goot breder wordt dan 1/3 van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid.2 onder l., sub 1, en toestaan dat een dakkapel in de goot hoger wordt dan 1,5 meter, mits de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt.

### **samenvoegen (parcelering)**

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat twee gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
  1. de gebouwen zijn aangeduid als 'orde 2', 'orde 3', 'nieuwbouw' dan wel als 'herstel stedenbouwkundige structuur op de waarderingskaart';
  2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;
  3. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
  4. de individuele voorgevels van de gebouwen, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien intact blijven;
  5. de samenvoeging omkeerbaar is;
  6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

### **onderdoorgang/overbouwing**

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het



bepaalde in lid 2 onder d. en een onderdoorgang/overbouwning toestaan, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan 3 meter.

- f. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. het historisch daklandschap;
  3. de bezonningssituatie;
  4. de verkeerssituatie ter plaatse;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **23.4 Omgevingsvergunning - sloopvergunning**

Is nog in bewerking

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 24 Antidubbelregel**

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

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)

## Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
  
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bouw van 'andere bouwwerken' voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
  - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
  
3. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 26 Overgangsrecht

#### 26.1 Bouwen

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

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

#### 26.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 26.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

#### 26.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 26.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 26.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 26.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Nieuwstad" (concept)



## **Artikel 27 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Nieuwstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. > 200 m <sup>2</sup>	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m <sup>2</sup>	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A

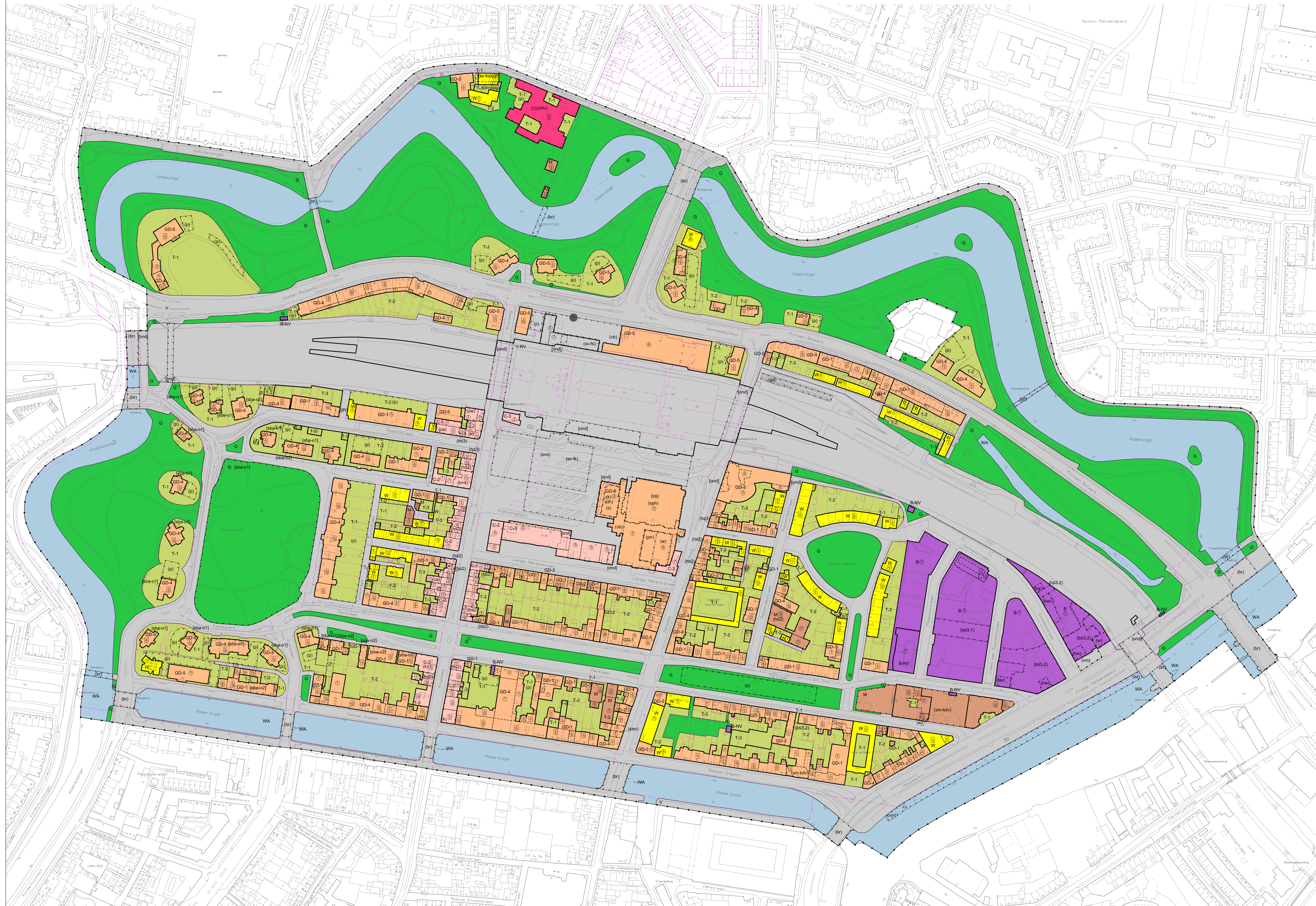
Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A

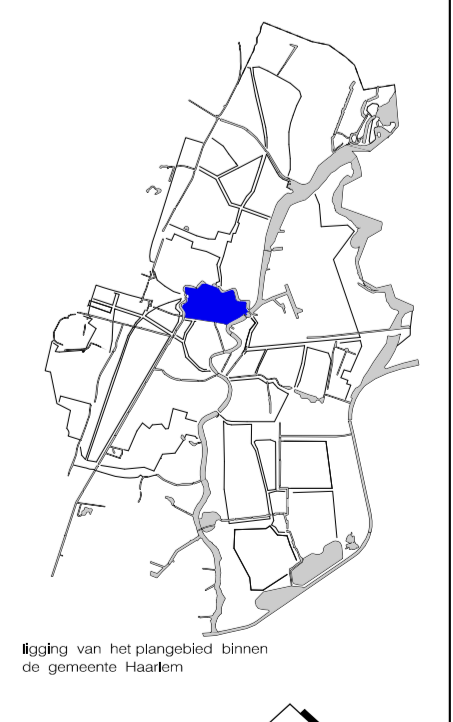
Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

# Bestemmingsplan: Nieuwstad

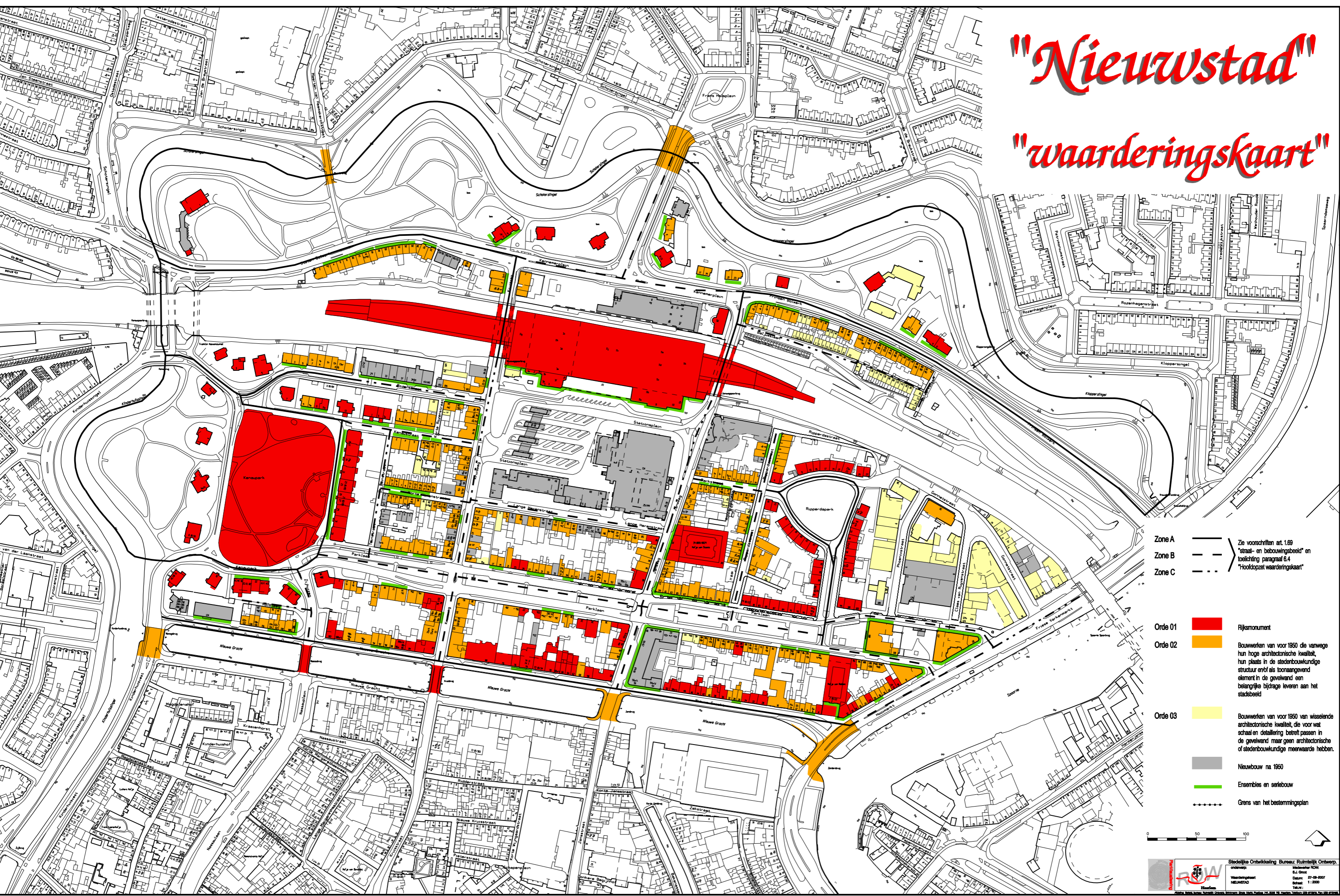


- Plangebied**
- Bestemmingen**
- B Bedrijf
  - B-NV Bedrijf - Nutvoorziening
  - C-1 Centrum - 1
  - C-2 Centrum - 2
  - C-3 Centrum - 3
  - CO Cultuur en ontspanning
  - GD-1 Gemengd - 1
  - GD-2 Gemengd - 2
  - GD-4 Gemengd - 4
  - GD-5 Gemengd - 5
  - GD-6 Gemengd - 6
  - G Groen
  - M Maatschappelijk
  - T-1 Tuin - 1
  - T-2 Tuin - 2
  - T-3 Tuin - 3
  - V Verkeer
  - V-RV Verkeer - Railverkeer
  - WA Water
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
  - WR-A2 Waarde - Archeologie 2
  - WR-A3 Waarde - Archeologie 3
  - WR-A4 Waarde - Archeologie 4
  - WR-A5 Waarde - Archeologie 5
  - WR-A6 Waarde - Archeologie 6
- Functieaanduidingen**
- bedrijf
  - bedrijf tot en met categorie 3.1
  - bedrijf tot en met categorie 3.2
  - bedrijfsvoering
  - betreft aan huis
  - brug
  - casino
  - detaillhandel
  - garage
  - horca tot en met horcacategorie 2
  - horca tot en met horcacategorie 3
  - horca van categorie 4
  - kantoor
  - museum
  - openbaar vervoersstation
  - parkeergarage
  - parkeerterrein
  - praktijkruimte
  - sauna
  - specifieke vorm van maatschappelijk - waterschap
  - specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling
  - specifieke vorm van verkeer - in on-uit parkeergarage
  - specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
  - sport
  - sporthal
  - verfijngedetail
  - verkoopruimte voor brandstoffen zonder bop
  - wonen
  - waterschap
  - zorgvoering
- Bouwkijk**
- bouwkijk
- Bouwaanwijzingen**
- onderdoorgang
  - specifieke bouwaanwijzing - orde 1
  - specifieke bouwaanwijzing - orde 2
- Maatvoeringsaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - maximale goothoogte (m)
  - maximale bouwhoogte (m)
  - maximum bebouwingspercentage (%)
  - bouwhoogte (m)
  - goothoogte (m)
- Topografie**
- topografische ondergrond
  - kadastrale ondergrond



# "Nieuwstad"

## "waarderingskaart"



- |         |           |  |
|---------|-----------|--|
| Zone A  | —         | Zie voorschriften art. 1.69 "straat- en bebouwingsbeeld" en toelichting paragraaf 6.4  |
| Zone B  | - - -     | "Hoofdoepzel waarderingkaart"  |
| Zone C  | · · ·     |  |
| Orde 01 | ■         | Rijksmonument  |
| Orde 02 | ■         | Bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld |
| Orde 03 | ■         | Bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarden hebben.                 |
|         | ■         | Nieuwbouw na 1950  |
|         | —         | Ensembles en seriebouw   |
|         | · · · · · | Grens van het bestemmingsplan  |

