

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur: J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RB 2011/403265
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 6 december 2011

## Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart

## DOEL: Besluiten

Het conceptontwerpbestemmingsplan is de eerste stap in de bestemmingsplanprocedure. Met dit besluit wordt het conceptontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor het overleg zoals genoemd in art 3.1.1. lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het vroegere wettelijk vooroverleg. Tevens vormt dit besluit de aftrap van het participatietraject voor de wijkraad.

---

## B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart met identificatienummer BP 4080004;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het besluit wordt ter kennisname gezonden aan de commissie ontwikkeling;
4. De betrokkenen (waaronder de wijkraad) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

# Collegebesluit

**Onderwerp: Conceptontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart**  
**Reg. Nummer: STZ/RB/2011/403265**

## 1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008.

### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied wordt begrensd door de Schouwtjeslaan aan de noordkant, de Wagenweg aan de oostkant, de gemeentegrens met Heemstede aan de zuidkant en de Leidsevaart aan de westkant.

### *Procesverloop*

Voorafgaand aan het opstellen van het conceptontwerpbestemmingsplan heeft het plan de interne ronde doorlopen en is voorgelegd aan de wijkraad Bosch en Vaart. Naast uitleg over de systematiek en de individuele bestemmingen is de wijkraad op de hoogte gebracht van de procedure en vervolgstappen. 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 bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt aan de wijkraad en maatschappelijke organisaties gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart met identificatienummer BP 4080004;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het besluit wordt ter kennisname gezonden aan de commissie ontwikkeling;
4. De betrokkenen (waaronder de wijkraad) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

## 3. Beoogd resultaat

Het conceptontwerpbestemmingsplan is de eerste stap in de bestemmingsplan-procedure. Het (uiteindelijke) bestemmingsplan Bosch en Vaart richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

## 4. Argumenten

*Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.*

Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van deze Wet zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wro een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

Voor de bouwontwikkelingen rond het gebouw ‘de houthof’ is, mede in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst gesloten met de betrokken ontwikkelaar. Verder zijn binnen het plangebied geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan is derhalve niet vereist.

## **5. Kanttekeningen**

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en er worden dan ook geen (nieuwe) (bouw)ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel wordt aan de buurtmanege ‘de zonneruiters’ aan de Van Der Duyn Van Maasdamstraat, de mogelijkheid geboden de huidige bebouwing te vervangen door nieuwbouw binnen een iets ruimer bebouwingsvlak. Tevens wordt het mogelijk, ondergeschikt aan de bestemming Recreatie, aan de manegefunctie verbonden (kleinschalige) kinderopvang te realiseren. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het initiatief van manege ‘de zonneruiters’ en kinderopvangorganisatie ‘op stoom’ dat door de wijkraad wordt ondersteund, en noodzakelijk is om het voortbestaan van deze buurtmanege te garanderen.

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend, (VVH/OV/2011/112032) voor de realisatie van een nieuw gebouw, ‘Het Houthof’, met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> kantoor zonder baliefunctie en een parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125. De voor deze aanvraag opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden zijn verwerkt in het voorliggende concept.

In het voorliggende concept zijn de (reeds vergunde) uitbreidingen van zowel het Coornhert Lyceum als het Lyceum Sancta Maria opgenomen.

## **6. Uitvoering**

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk overleg genoemd in artikel 3.1.1 Bro. De wijkraad en maatschappelijke organisaties worden bij de planvorming betrokken.
- 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 zes 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.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- 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 BP 4080004 met identificatienummer;
- b. verbeelding (plankaart);  
(bijlagen ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

# Bosch en Vaart

vastgesteld d.d. ....

Gemeente Haarlem

Stadszaken

[datum]

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Ligging van het plangebied	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	6
1.3	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.4	Doel van het bestemmingsplan	7
1.5	Geldende planologische regelingen	7
1.6	Bestemmingsplanprocedure	8
1.7	Leeswijzer plantoelichting	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>11</b>
2.1	Korte historische schets	11
2.2	Ruimtelijke structuur	12
2.3	Functionele structuur	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>23</b>
3.1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	23
3.2	Gemeentelijk beleid	25
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>41</b>
4.1	Milieuzoneringen	41
4.2	Geluid	43
4.3	Bodemparagraaf	44
4.4	Waterparagraaf	46
4.5	Luchtkwaliteit	48
4.6	Natuurwaarden	50
4.7	Cultuurhistorie	53
4.8	Archeologie	57
4.9	Duurzaamheid en energie	59
4.10	Vliegverkeer	61
4.11	Externe veiligheid	61
4.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	62
4.13	Milieu Effect Rapportage	63
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>65</b>
5.1	Visie op het plangebied	65
5.2	Visie op het groen	68
5.3	Stedenbouwkundige omschrijving	68
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>71</b>
6.1	Inleiding	71
6.2	Juridische planopzet	71
6.3	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	72
6.4	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	72
6.5	Hoofdstuk 3: Algemene regels	81
6.6	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	82
6.7	Hoofdpzet verbeelding	84
6.8	Hoofdpzet waarderingkaart	85
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>93</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	93
7.2	Uitkomst watertoets	93

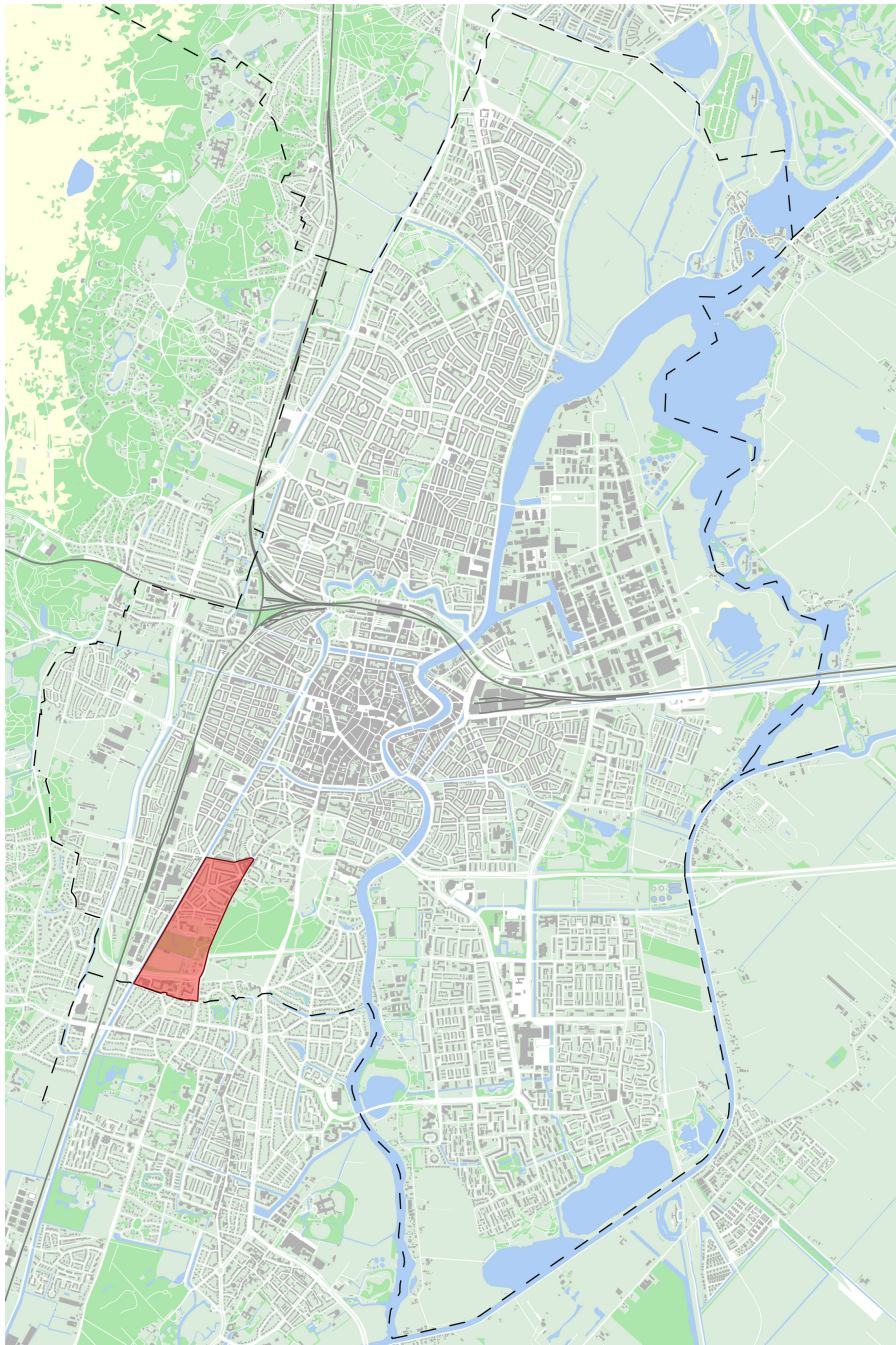
7.3	Uitkomsten overleg over het voorontwerp bestemmingsplan (2005)	93
7.4	Rapportering inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan (2005)	94
7.5	Handhaving	95
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>		<b>97</b>
Bijlage 1	Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2	99
Bijlage 2	Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland (2004)	153
Bijlage 3	Bodem- en akoestisch onderzoek	155
Bijlage 4	Deelnemers artikel 3.1.1 Bro overleg	167
Bijlage 5	Inspraakreacties 2005, inspraakreacties 2011 en verwerking inspraakreacties	169
Bijlage 6	Artikel 10 reacties 2005, artikel 3.1.1 reacties en verwerking	179
<b>Regels</b>		<b>187</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>189</b>
Artikel 1	Begrippen	189
Artikel 2	Wijze van meten	201
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>205</b>
Artikel 3	Bedrijf	205
Artikel 4	Gemengd - 1	207
Artikel 5	Gemengd - 2	211
Artikel 6	Gemengd - 4	215
Artikel 7	Gemengd - 5	219
Artikel 8	Groen	223
Artikel 9	Maatschappelijk	225
Artikel 10	Natuur	229
Artikel 11	Recreatie	231
Artikel 12	Sport	233
Artikel 13	Tuin - 1	235
Artikel 14	Tuin - 2	237
Artikel 15	Tuin - 3	241
Artikel 16	Verkeer	243
Artikel 17	Water	245
Artikel 18	Wonen	247
Artikel 19	Leiding - water	251
Artikel 20	Waarde - beschermd stadsgezicht	253
Artikel 21	Waarde - Archeologie	257
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>261</b>
Artikel 22	Antidubbeltelregel	261
Artikel 23	Algemene procedureregels	263
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	265
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>267</b>
Artikel 25	Overgangs- en slotregels	267
Artikel 26	Slotregels	269
<b>Bijlagen bij de voorschriften</b>		<b>271</b>
Bijlage 1	Zoneringslijst	273



## Toelichting

### Hoofdstuk 1 INLEIDING

#### 1.1 Ligging van het plangebied



*Afbeelding 1: Ligging van het plangebied*

## 1.2 Begrenzing van het plangebied

Ten zuiden van de binnenstad van Haarlem, en dan weer ten zuiden van de Schouwtjeslaan, ligt het plangebied Bosch en Vaart. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 40,9 ha en heeft zijn naam te danken aan de locatie. Bosch en Vaart ligt namelijk ingeklemd tussen de Haarlemmerhout in het oosten en de Leidsevaart in het westen.

De goede ligging ten opzichte van de Haarlemmerhout is van toegevoegde waarde voor de uitstraling van het plangebied. In het zuidelijk deel van het plangebied is ook veel waardevol groen te vinden en dit wordt voornamelijk gemengd met sport- en recreatieve functies, zoals de manege, het Tennispark Eindhoven en het Sportcomplex Eindhoven. De noordelijke helft van het plangebied is voornamelijk een woonbuurt, dat gekenmerkt wordt door karakteristieke stedenbouwkundige structuren. Daarnaast zijn er nog twee scholen voor voortgezet onderwijs in het plangebied gevestigd: het Sancta Maria en het Coornhert Lyceum.

De exacte plangrenzen van het gebied zijn de Schouwtjeslaan in het noorden, de Wagenweg in het oosten, de gemeentegrens met Heemstede in het zuiden en aan de westzijde de Leidsevaart (zie afbeelding 2).

In afwachting van de afwikkeling van de procedure van de omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) voor de kavel van het kantoorgebouw aan de Claus Sluterweg (Houthof) en de kavel ten oosten daarvan zijn deze kavels in het Concept Ontwerp Bestemmingsplan opgenomen conform de nota Ruimtelijke randvoorwaarden Houthof (januari 2011).

*Afbeelding 2: plangrenzen*

<<invvoegen kaart met plangrenzen>>

## 1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Bosch en Vaart zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Voor het plangebied gelden verouderde bestemmingsplannen. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.
2. Een groot deel van het plangebied, vanaf de Schouwtjeslaan tot en met een deel van de Van Hogendorpstraat, is 5 oktober 2011 aangewezen tot Beschermd Stadsgezicht. De voorziene datum van inwerkingtreding is 1 januari 2012. Voor het plangebied is een waarderingskaart gemaakt die is opgenomen als onderdeel van de regels.
3. Planologisch wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van
  - Verplaatsing van de bebouwingsmogelijkheden voor de manege aan de Van der Duyn van Maasdamstraat.
  - Bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg.

In paragraaf 5.1 "Visie op het plangebied" wordt een nadere omschrijving van de genoemde locaties gegeven.

4. In het gebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor de wetwijziging van 2000 moest een dergelijke vrijstelling worden gevolgd door een nieuw bestemmingsplan. Dit is nooit gebeurd. Sinds de wetwijziging kunnen dergelijke vrijstellingen alleen worden verleend als er een recent bestemmingsplan voor het gebied is (dus niet ouder dan 10 jaar). Op deze manier kan getoetst worden of het bouwplan, hoewel in strijd met het bestemmingsplan, niet in strijd is met de algehele visie voor het gebied.

## **1.4 Doel van het bestemmingsplan**

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

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Bosch en Vaart is het opstellen van een actueel juridisch kader waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de planregels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

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

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

## **1.5 Geldende planologische regelingen**

Binnen het plangebied Bosch en Vaart gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan Bosch en Vaart

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
404	Verordening art 43 WW blad 2 en 4	09-01-1935	03-04-1935
408	Uitbreidingsplan Eindhoven wijz. 1 ged. I en II	08-01-1958	26-11-1958
408/3	Eindhoven wijziging 2 ged. 1 en 2	03-10-1984	17-12-1985
200/1	Pijlslaan e.o. (betreft water Leidsevaart)	08-10-2003	20-04-2004

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Bosch en Vaart zullen de in Tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht verliezen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bosch en Vaart.

## 1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart doorloopt net als ieder bestemmingsplan een uitgebreide procedure. De vorige bestemmingsplanprocedure werd eind 2004 gestart onder de oude WRO maar werd in 2006 gestaakt nadat op het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan bijzonder veel zienswijzen waren ingediend bij de gemeenteraad, die met name de ontwikkeling van het Van Breementerrein betroffen. Er is in 2009 besloten deze ontwikkeling uit het plangebied van dit bestemmingsplan te halen en deze gewijzigd in het bestemmingsplan Tubergen op te nemen.

Met de reeds ingediende zienswijzen is bij dit nieuwe concept ontwerp bestemmingsplan rekening gehouden voor zover deze geen betrekking hadden op het uit het plangebied gehaalde Van Breementerrein. Op het nieuwe concept ontwerp bestemmingsplan is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk 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 zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen 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 waarin het plan wordt toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad - 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 zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze

bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

## 1.7 Leeswijzer plantoelichting

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

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

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten 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 op de 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 ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingkaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets, uitkomsten van overleg en inspraak. Het tweede deel van hoofdstuk 7 wordt herschreven na afronding van het vooroverleg.

In de bijlagen zijn opgenomen :

1. Methodiek waarderingkaart en redengevende omschrijving orde 2
2. Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Bodem- en akoestisch onderzoek
4. Deelnemers wettelijk vooroverleg

5. Inspraakplan
6. Inspraakreacties en verwerking inspraakreacties
7. Artikel 10 reacties en verwerking artikel 10 reacties

## Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVINGBESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied Bosch en Vaart gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van Bosch en Vaart.. Projecten die al in uitvoering zijn worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

### 2.1 **Korte historische schets**

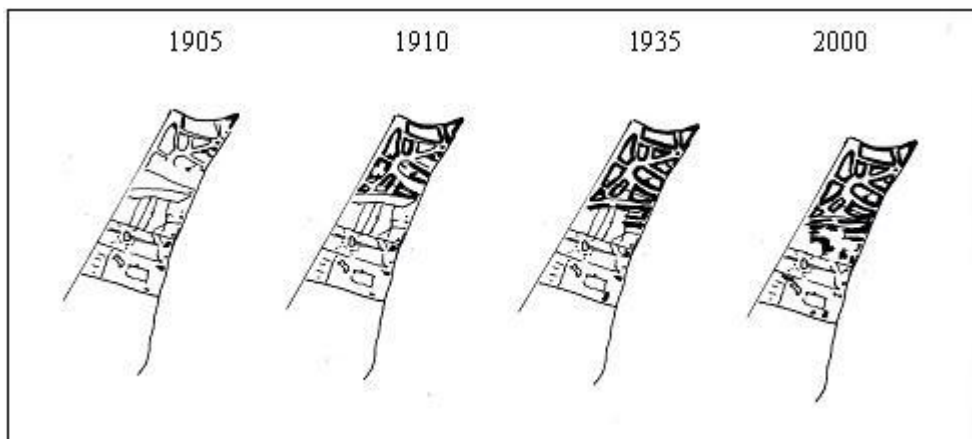
Tot 1927 behoorde het plangebied Bosch en Vaart tot de gemeente Heemstede. Het bevatte de buitens Bosch en Vaart, Eindhoven en Vreedehoff. Het buiten Bosch en Vaart ontwikkelde zich vanaf circa 1650. Het landhuis met bijgebouwen bevond zich aan de Wagenweg.

De naam Bosch en Vaart wijst op de uitzichten op de trekvaart en de Haarlemmerhout. De trekvaart, de Leidsevaart, werd in 1657 aangelegd. Ten westen van de Haarlemmerhout liep de Heerenweg, thans Wagenweg. De Heerenweg was een belangrijke noord-zuid verbinding. Via deze weg kon Haarlem zich in de dertiende eeuw tot stad ontwikkelen. Voetgangers, paarden, koetsen en later auto's gebruikten deze doorgaande weg. Pas met de aanleg van de Randweg rond 1950 verminderde het karakter van de doorgaande weg enigszins, hoewel de Wagenweg een drukke verkeersader is gebleven.

In 1899 werd het buiten Bosch en Vaart geveild aan de Haagse koopman Rijk Key en de Haagse bouwkundige Pieter Kuiper. In 1900 hebben de heren hun bouwplan gereed en wordt de Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen 'Bosch en Vaart' opgericht. De Maatschappij bouwt op een klein aantal kavels woningen, maar biedt de meeste kavels te koop aan. Gevolg hiervan is dat een bonte rij van architecten, bouwmeesters, aannemers, timmerlieden en metselaars zijn stempel drukt op het stadskwartier. In 1920 is Bosch en Vaart zo goed als volgebouwd. Het zuidelijk deel vanaf de Van Hogendorpstraat tot het buiten Eindhoven blijft een lange tijd weiland. Vanaf de jaren zestig worden het Sancta Maria (1961), de woningen aan de Van Hogendorpstraat (1962), manege, de houtskeletwoningen aan de Prinsesekade (1986) en de kwadrantvilla's aan de Van der Duyn van Maasdamstraat (1997) gebouwd. Eindhoven en Vreedehoff kennen een vergelijkbare prestedelijke ontwikkeling als Bosch en Vaart wat betreft de uitzichten en kleine uitbreidingen. Oorspronkelijk zijn de landgoederen ongeveer even groot en worden ze begrensd door kaarsrechte sloten die afwateren op de Leidsevaart. Wanneer in de huidige tijd gesproken wordt van Eindhoven, het huis met de beelden, wordt Eindhoven II bedoeld. Dit landhuis werd in 1793/1794 gebouwd naar het ontwerp van architect P.J. Duyvené. Het monument is gebouwd in neo-classicistische stijl. De tuinkoepel werd pas in 1915 toegevoegd. Het unieke van de koepel was niet het model maar het materiaal waaruit hij was opgebouwd, namelijk gewapend beton (Monierwerk). Het was de eerste keer dat er in Haarlem Monierwerk werd toegepast. Vóór Eindhoven II was er sprake van een hofstede Eindhoven die in 1630 werd gebouwd. De eigenaar van de hofstede was tevens eigenaar van het Dronckenhuisgen, een herberg gesitueerd ter hoogte van de t-splitsing Heerenweg – Grote Lindelaan (nu Spanjaardslaan). Onbekend is de oorzaak

van het verdwijnen van de hofstede Eindhout I in 1786/1787. Ten zuiden van Eindhout is Vreedeheff te vinden. Vermoedelijk is deze gebouwd in 1730. Het is een landhuis met in wezen rechthoekig grondplan en een zakgoot lopend in de lengterichting. Het wordt ook wel een 18<sup>e</sup> eeuwse hofstede genoemd en bevat in de aanvang der 19<sup>e</sup> eeuw toevoegingen en verfraaiingen. De pannen zijn donkerkleurig geglazuurd. Tot slot is er het buurtje Sluter gelegen ten zuiden van de Westelijke Randweg grenzend aan de huidige gemeentegrens met Heemstede. Voor de gefaseerde bouw van het Coornhertlyceum vanaf 1952 was het weiland. Oorspronkelijk was de school meer noordelijk nabij de sportvelden gedacht, maar de aanleg van de Westelijke Randweg verhinderde dit. Tot 1998 bevond zich ten westen van de school een weijde. Nu staat er een zorgvoorziening met aan de noordkant een geluidsscherm tegen de geluidhinder van de Westelijke Randweg. Tussen de school, de Westelijke Randweg, de Wagenweg en de gemeentegrens zijn sinds de jaren zestig een kantoor (1984), de Kinheimflat (1984) en enkele woningen aan de zuidzijde van de Lyceumlaan gesitueerd.

Afbeelding 3 Ontwikkeling Bosch en Vaart



## 2.2 Ruimtelijke structuur

De prestedelijke structuur van het plangebied is vrijwel verdwenen. Alleen de historische lijnen Wagenweg, Leidsevaart, Schouwtjeslaan en de landgoederen Eindhout en Vreedeheff zijn nog over. De historische verbindingen zijn nog steeds te beschouwen als de infrastructurele, interlokale hoofdverbindingen. Voor de omschrijving van de stedenbouwkundige structuur is het plangebied ingedeeld in de deelgebieden Bosch en Vaart, nieuwbouwzone, Eindhout en Vreedeheff en de Lyceumstrook.

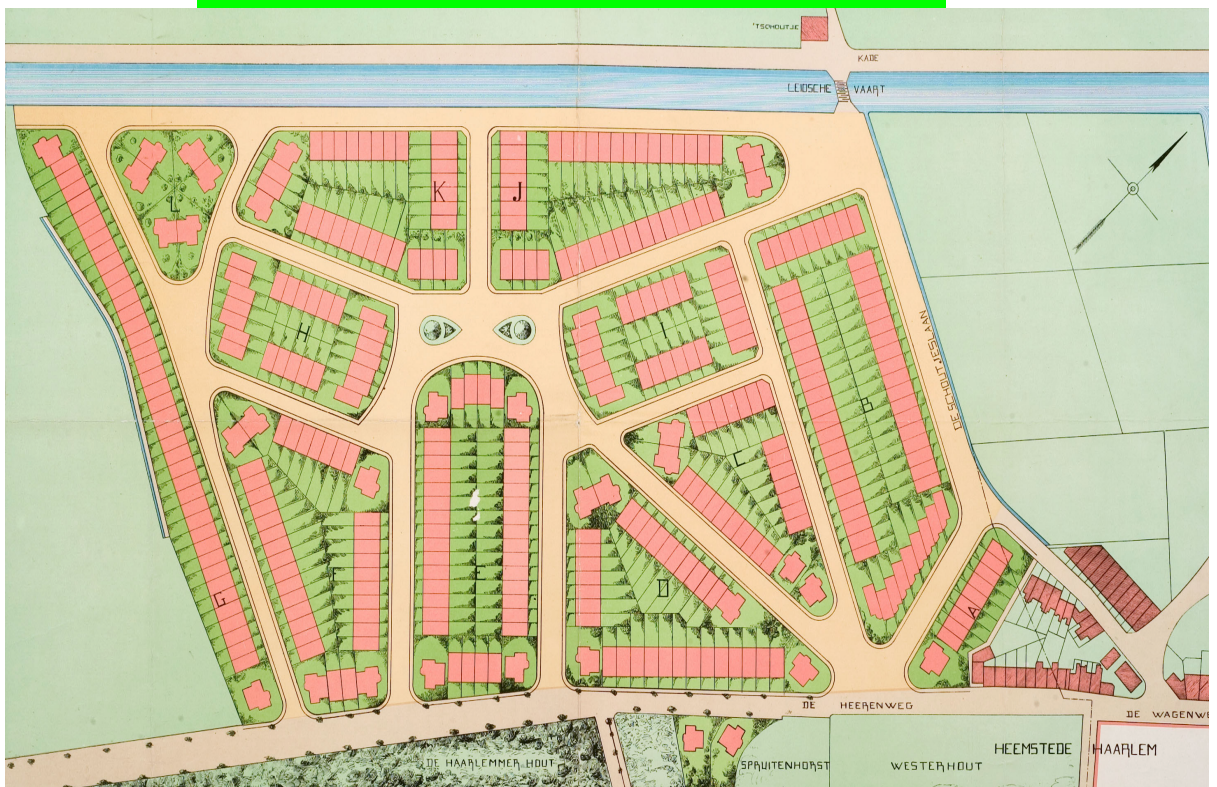
### *Bosch en Vaart*

In dit deelgebied zijn voornamelijk herenhuizen en dubbele villa's gesitueerd langs straten die via de Wagenweg worden ontsloten. In tegenstelling tot de negentiende eeuwse uitbreidingsplannen werd een geheel nieuw stratenpatroon ontworpen en werd niet het slotenpatroon gevolgd. Geheel vanuit de traditie van Londense squares en Parijse stervormige pleinen lijkt het plan te zijn ontworpen



vanuit de openbare ruimte waaromheen de bouwblokken gegroepeerd zijn. Kuiper had daarbij de vrije hand met één restrictie: de hoekbebouwing van de het buurtschapje aan de Heerenweg (nu Wagenweg)/Schouwtjeslaan. Hier was het dat Kuiper de eerste van de twee ontwikkelingskernen van zijn plan situeerde: een naamloos plein met straalsgewijs uitlopende verbindingstraten. De bestaande open driehoek werd daartoe dichtgezet door de bebouwing aan de Uit den Bosstraat. De derde straal liep rechtstreeks naar de andere ontwikkelingskern: het Oranjeplein. Ook hier komen vijf straten samen. De richting van de bouwblokken is duidelijk georiënteerd op de pleinen.

Afbeelding 4: **Ontwerp stedenbouwkundige structuur Bosch en Vaart**



Anno 2004 wordt de architectuur en stedenbouwkundige opzet van de wijk zeer gewaardeerd. De buurt betreft een zeldzame kruising tussen een suburbaan villapark met tuinstadkenmerken en een gebied voor de gegoede middenstand. De architectuur, de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen leveren nog vrijwel hetzelfde beeld op als bij het ontstaan van de wijk. De architectuur is grotendeels binnen één stijlperiode ontstaan. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt gekenmerkt door de gesloten bouwblokstructuur, die karakteristiek is voor de periode waarin Bosch en Vaart is ontstaan (1905-1935). De meeste architectuureenheden hebben twee of drie bouwlagen onder een plat dak, niet zelden voorzien van een afgeschuind dakschild aan de straatzijde. Woningen met twee bouwlagen zijn zeldzamer alsmede woningen met een echte kap. De herenhuizen hebben in de kap of het dakschild dikwijls een steekkap of een kleine toren. De waardering voor de wijk is niet altijd positief geweest. Zo noemt bijvoorbeeld Berlage in het juryrapport

van de Bosch en Vaart gevelwedstrijd (1927) het totale stadsbeeld van het kwartier verbrokkeld en onrustig.

### *Nieuwbouwzone*

Het gebied vanaf de Van Hogendorpstraat en direct ten zuiden daarvan is in de na-oorlogse periode gebouwd. Het betreft woningbouw met minder interessante architectuur in vergelijking tot Bosch en Vaart. Het heeft een open stroken verkaveling. Hierdoor ontstond de rommelige beëindiging aan de erfzijde. Ten zuiden van de Van Hogendorpstraat bevindt zich een fraaie openbare ruimte met vlak groen en solitaire bomen. Grenzend hieraan ligt de school voor voortgezet onderwijs Sancta Maria. Het gebouw telt drie tot vier bouwlagen en heeft een onregelmatige plattegrond. De school vormt een opvallend en bedoeld contrast met de bebouwing van Bosch en Vaart.

### *Eindhoven en Vreedehoff*

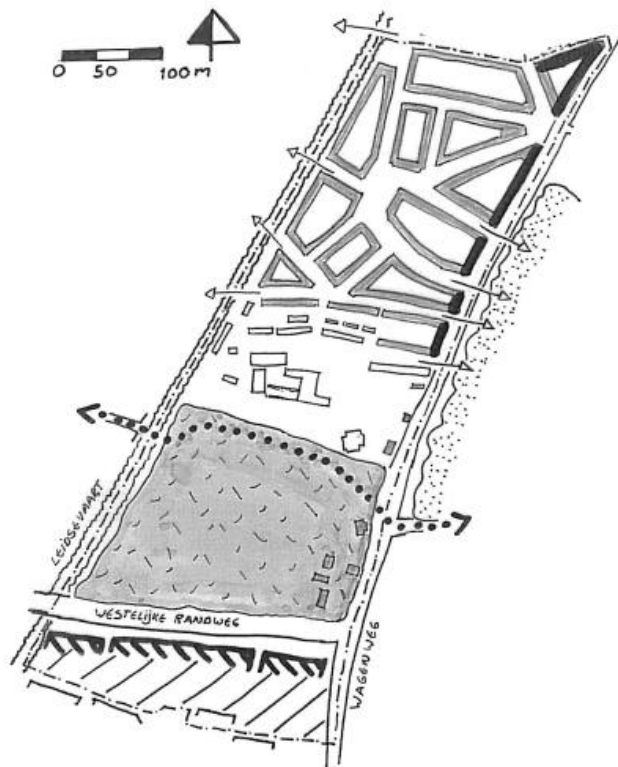
Eindhoven werd ingericht volgens een eind achttiende eeuwse parkaanleg en Vreedehoff behield een meer open karakter waarbij het groen deels is omgevormd tot sportvelden. Van het landgoed Eindhoven is veel overgebleven waardoor de samenhang van landhuis en achterland nog aanwezig is. Het achterland betreft het gemeentelijk natuurreservaat 'Vogelbosje'. De waterpartij met de fundering van de koepel is nog herkenbaar, echter de formele tuinaanleg bij het huis is verwaarloosd en de parkaanleg is sterk verwilderd. De noordzijde van Eindhoven is gebruikt voor nieuwbouwinvullingen waarbij door de ongelijksoortigheid van de diverse functies (recreatie, sport, onderwijs, wonen) een incompleet geheel is ontstaan. Op Vreedehoff is het landhuis en een achterliggende boerderij met schuur bewaard gebleven. Kenmerkend voor het huis is de situering aan de Wagenweg, waarbij de erker boven het trottoir is geplaatst.

### *Lyceumstrook*

Het zuidelijk deel van het bestemmingsplan Bosch en Vaart voorbij de Westelijke Randweg, ook wel de Lyceumstrook genoemd, wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen met moderne architectuur.

Op de hoek Wagenweg - Westelijke Randweg is de bebouwing het meest grootschalig, met als hoogteaccent een woontoren aan de Zandvoorter Allee. Daarnaast bevindt zich kantoorbebouwing en iets meer terugliggend de Kinheimflat. Verder naar het westen bevinden zich het Coornhertlyceum en het Zorgcentrum de Houttuinen. Aan de zijde van de Lyceumlaan is de hoogte van de bebouwing lager en sluit goed aan op de kleinschalige woonbebouwing van Heemstede.

Afbeelding 5: Ruimtelijk functionele structuur Bosch en Vaart



-  Historische bebouwing
-  Eindhout en Vreedehoff: sport, recreatie
-  Lyceumstrook: grootschalige bebouwing
-  Forse bebouwingshoogte langs Westelijke Randweg
-  Groen-blauw netwerk: Leidsevaart en Wagenweg
-  Handhaven gemengde functies
-  Bosrand Haarlemmerhout
-  Oost-west fietsroute
-  Behoud zichtlijnen op bos en vaart
-  Plangrens bestemmingsplan Bosch en Vaart

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Wonen

In de afbeeldingen 6 t/m 9 worden op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem enkele verschillen tussen Bosch en Vaart, Haarlem Zuid (Bosch en Vaart, Koninginnebuurt, Rozenprieel, Welgelegen en Zuiderhout/Vredenhof) en Haarlem in 2011 weergegeven. Het plangebied Bosch en Vaart bestaat voornamelijk uit grote koopwoningen. Januari 2011 stonden er in Bosch en Vaart 2001 inwoners geregistreerd in 835 woningen.

De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,41 personen per woning. Haarlem heeft per januari 2011 150.695 inwoners in 71.251 woningen ofwel 2,11 personen per woning.

Van de woningvoorraad in Bosch en Vaart betreft 80 procent koopwoningen, 12 procent particuliere huurwoningen en 8 procent sociale huurwoningen. In de gemeente Haarlem is het aandeel koopwoningen 51 procent, het aandeel particuliere huurwoningen 16 procent en het aandeel sociale huurwoningen 33 procent. Het aandeel koopwoningen is daarmee in Bosch en Vaart veel hoger en het aandeel sociale huurwoningen kleiner dan in Haarlem. In Bosch en Vaart is het aandeel eengezinswoningen met 58 procent groter dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft. De woningvoorraad in Bosch en Vaart is grotendeels gebouwd vóór 1920.

Tabel 2 Woningvoorraad naar bouwperiode in 2011

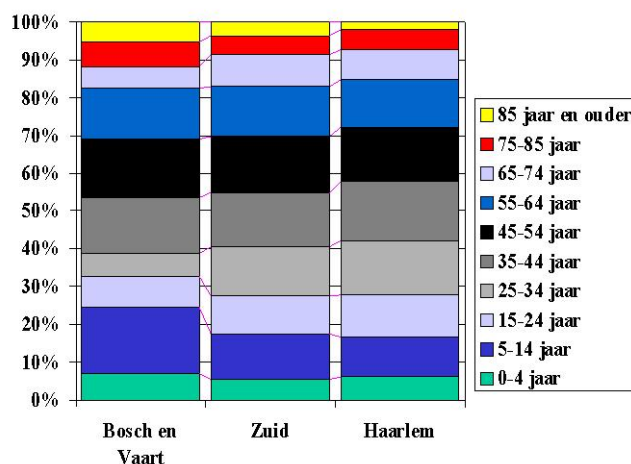
	Voor 1920	1920-1940	1940-1960	1960-1980	1980-1990	1990-2011	totaal
Haarlem	23 %	26 %	10 %	20 %	10 %	11 %	71.251
Bosch en Vaart	62 %	7 %	0 %	19 %	9 %	3 %	835

In Bosch en Vaart ligt een relatief grotere nadruk op 5 tot 15 jarigen met een aandeel van 18 procent (Haarlem 11 procent) en minder 15 tot 35 jarigen met een aandeel van 14 procent (Haarlem 25 procent).

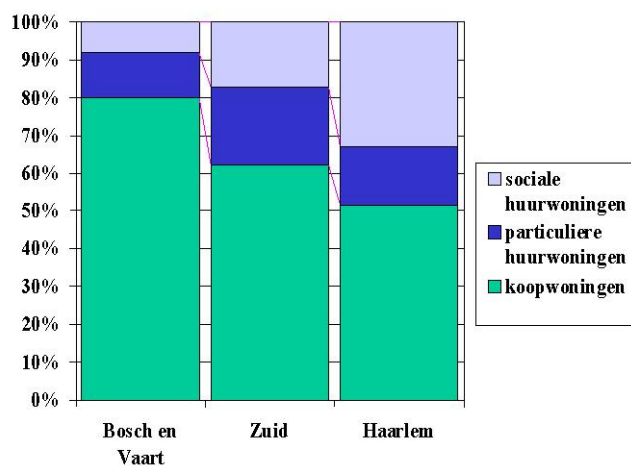
Tabel 3 Inwoners naar leeftijdscategorie in 2011

	0-5	5-15	15-25	25-35	35-45	45-55	55-65	65-75	75-85	85+	totaal
Haarlem	6%	11%	11%	14%	16%	14%	13%	8%	5%	2%	150.695
Bosch en Vaart	7%	18%	8%	6%	15%	16%	13%	6%	6%	5%	2.011

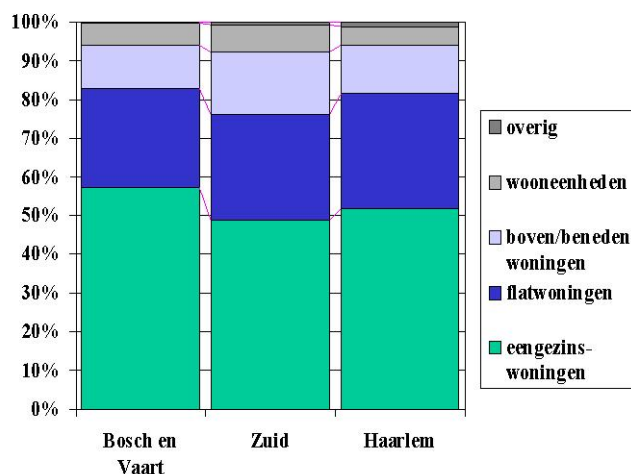
Afbeelding 6: Leeftijdsopbouw in 2011



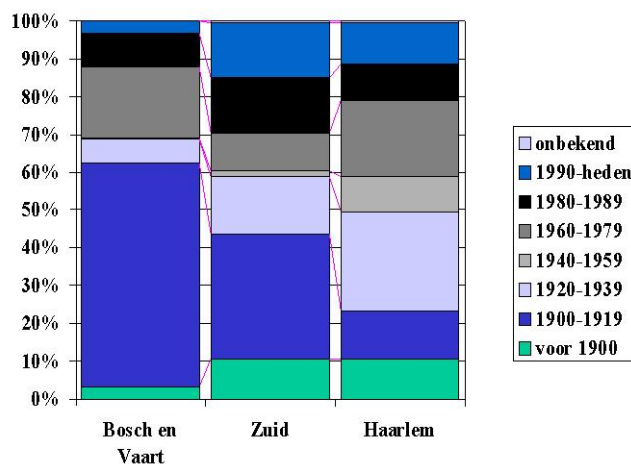
Afbeelding 7: Eigendom woningen in 2011



Afbeelding 8: Type woningen in 2011



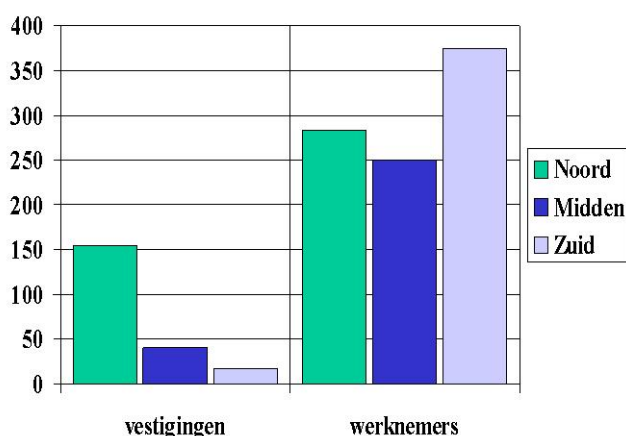
Afbeelding 9: Bouwjaar woningen in 2011



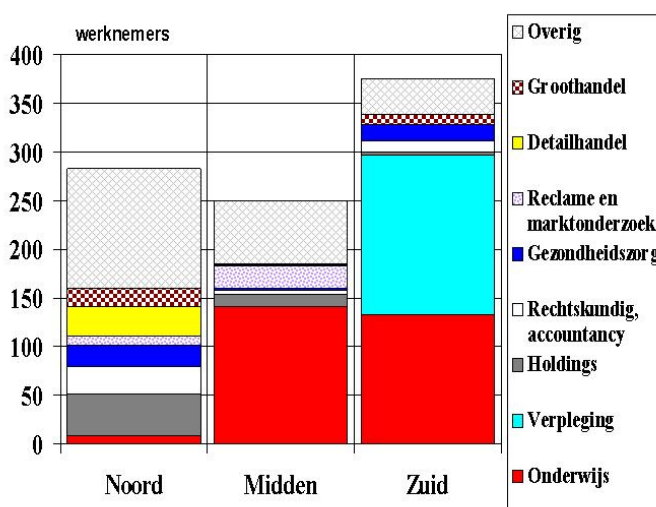
### 2.3.2 Bedrijven en voorzieningen

In de afbeeldingen 10 en 11 wordt op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel) ingegaan op enkele kenmerken van de werkgelegenheid in Bosch en Vaart. In 2010 stonden in het plangebied 212 bedrijven ingeschreven met 908 werknemers (inclusief zelfstandigen). Daarvan betreffen 156 bedrijven eenpersoonsbedrijven (vaak aan huis gevestigd) en zijn er zes ondernemingen met meer dan 20 werknemers. Bijna de helft van de werkgelegenheid betreft de twee scholen Coornhert Lyceum, Lyceum Sancta Maria en de verzorgingsinstelling De Houwtuinen. Onderverdeeld naar de deelbuurten 4005 (noord, het gebied tussen Schouwtjeslaan en Eindhovenstraat), 4006 (midden, het gebied tussen Eindhovenstraat en Westelijke Randweg) en 4007 (zuid, het gebied tussen Westelijke Randweg en gemeentegrens) kan de werkgelegenheid worden getypeerd naar aantal vestigingen, aantal werknemers en type werkgelegenheid.

Afbeelding 10: Werkgelegenheid in 2010



Afbeelding 11: Werkgelegenheid in 2010 naar type activiteit



### *Commerciële voorzieningen*

De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd langs de Wagenweg. Daarnaast is de begane grond van een aantal (hoek)panden in gebruik of geschikt als winkel of horecavestiging. Het zwaartepunt van de winkelvestigingen ligt op het noordelijk deel van de Wagenweg, deels buiten het plangebied. Het is gewenst dat de commerciële voorzieningen in de toekomst gehandhaafd blijven rond dit zwaartepunt. Langs de Wagenweg zijn een café en een restaurant gevestigd.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

Maatschappelijke voorzieningen betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt. Aan particuliere initiatieven hieromtrent wordt in beginsel ruimte geboden binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' (dienstverlenende maatschappelijke functie). Ook zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (waaronder artsen, fysiotherapeuten en pedicuren).

In het plangebied bevinden zich twee onderwijsinstellingen: het Lyceum Sancta Maria en het Coornhertlyceum. De eerste betreft een rooms-katholieke school en de tweede een openbare school. Beide lycea bieden de opleidingen gymnasium, atheneum en HAVO aan. Op het Coornhertlyceum bestaat eveneens de mogelijkheid tot het volgen van een VMBO-theoretische leerweg.

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

## **2.3.3 Verkeer**

### *Gemotoriseerd verkeer*

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. De wijk wordt voornamelijk ontsloten via de Schouwtjeslaan, Wagenweg en Westelijke Randweg. In het HVVP (2003) zijn de Schouwtjeslaan en Wagenweg aangeduid als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied.

Door de barrière in de vorm van de Leidsevaart is de wijk niet aantrekkelijk voor doorgaand (sluip)verkeer. Dit draagt bij aan het rustige karakter van de wijk. Deze karaktertrek is een belangrijke kwaliteit van het plangebied. De westzijde wordt enkel ontsloten via de brug bij de Schouwtjeslaan en de brug bij de Westelijke Randweg. De overige wegen takken op de Wagenweg aan.

De Westelijke Randweg staat in het HVVP omschreven als een stroomweg

gebiedsontsluitingsweg 70 km/h. Bij dit type weg wordt niet geparkeerd, zijn er geen bromfietzers op de rijbaan en geen snelheidsbeperkende maatregelen.

#### *Fietsverkeer, voetgangers en openbaar vervoer*

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Schouwtjeslaan, Schouwtjesplein, Uit den Bosstraat Wagenweg, Claus Sluterweg, en Van Limburg Stirumstraat/fietspad naar Eindhoutbrug deel uit van het fietsnetwerk HVVP. Door de aangelegde fietsbrug over de Leidsevaart is een extra oost-west verbinding voor fietsers tussen de Haarlemmerhout en Leidsevaartbuurt ontstaan die een schakel kan gaan vormen tussen Schalkwijk en duingebied.

Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de wijk. Ook draagt het openbaar vervoer bij aan een goede ontsluiting van het plangebied. Diverse bushaltes bevinden zich aan de Leidsevaart, Schouwtjesbrug/Schouwtjeslaan en Wagenweg. Het station Heemstede/Aerdenhout ligt op fietsafstand.

#### **2.3.4 Groen, natuur, recreatie**

De buurt is stedenbouwkundig zo opgezet dat een groot aantal straten relatief ruim bemeten is, met ruimte voor ondiepe voortuinen en bomen in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt enkele openbare groenvoorzieningen op pleintjes. Door dit concept ziet de wijk er fraai en groen uit.

Het deel ten noorden van de Westelijke Randweg bestaat uit de twee voormalige landgoederen Eindhout en Vreedehoff. Ze worden door de Wagenweg gescheiden van de Haarlemmerhout. In het Groenstructuurplan wordt benadrukt dat de relatie tussen de landgoederen en de Haarlemmerhout versterkt moet worden. De route door de landgoederen richting de Haarlemmerhout kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Voorwaarde is wel dat de Wagenweg goed over te steken is. De langzaamverkeersbrug over de Leidsevaart ter hoogte van Eindhout kan een positieve bijdrage leveren aan het gebruik van het landgoed. In de Recreatienota wordt deze brug aangegeven als recreatieve verbinding tussen duingebied en Schalkwijk. Het takt vervolgens aan op de recreatieve routestructuren aan de oostzijde van Haarlem.

Voorts ligt het plangebied aan de Leidsevaart. Deze vaart biedt mogelijkheden tot waterrecreatie. De 'bollenroute', een regionale kano- en schaatsroute, gaat via de Leidsevaart naar de Bollenstreek.

Landgoed Vreedehoff wordt voornamelijk gebruikt voor sportvelden. Het voormalig landgoed Eindhout betreft gedeeltelijk het zogeheten Vogelbosje. Het Vogelbosje is het restant van een vochtig gebleven deel van de veenachtige strandvlakte tussen Haarlem en de jonge duinen. In de winter staat het terrein grotendeels onder water en in de zomer daalt de grondwaterstand sterk. Het aanwezige water staat in verbinding met de Leidsevaart. Doordat het terrein lange tijd niet verstoord is kon de oorspronkelijke kwaliteit intact blijven. Begin jaren vijftig werd het bosje tot beschermd natuurterrein verklaard. Vervolgens is het aan zijn lot overgelaten, wat het gebied in dit geval veel goed gedaan heeft.



bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)



## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en Provincie. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf archeologie. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water.

### 3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden "nationale", respectievelijk "provinciale" belangen.

#### Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in Nederland of specifieke gebieden binnen Nederland. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het beleid zich vervolgens op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland, borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke natuurlijke en cultuurhistorische waarden en borgen van de veiligheid.

Haarlem maakt deel uit van een belangrijk stedelijk netwerk: de Randstad. Het ontwikkelingsperspectief is gericht op de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken.

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

#### (Ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nota Ruimte zal vervangen worden door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. 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.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AmvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties m.b.t. defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke "massa" en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

### Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie 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.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. 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.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

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.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

### 3.2.1 Structuurplan

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

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

#### *Buurtidentiteit*

Relevant voor het plangebied Bosch en Vaart is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt "Duurzaam goed wonen". Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van een substantieel programma plaats. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

### *Woonwerk-assen*

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. De Wagenweg is aangewezen als woonwerk-as.

### *Groen*

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. Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied is aangegeven dat het een gebied is voor intensieve dagrecreatie en stedelijke groenfuncties. Tevens is het aangegeven als een te beschermen en/of ontwikkelen gebied met een belangrijke natuurfunctie.

## **3.2.2 Wonen**

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

1. Haarlem zet in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.
2. Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.
3. Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling).
4. Haarlem wil de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere

spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering. Het gemeentelijk woningbeleid heeft op het bestemmingsplangebied Bosch en Vaart maar een beperkt effect omdat er geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

Een nieuwe Woonvisie Haarlem is in de maak, waarin de nadruk wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het aanbod moet (meer) aansluiten op de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Duurzaamheid en de aanpak van de particuliere woningvoorraad zijn andere thema's die in de nieuwe woonvisie nader worden uitgewerkt.

### **3.2.3 Detailhandel**

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

Voor het plangebied is vooral het winkelcentrum Wagenweg interessant. Het gaat hier om een strook winkels langs de Wagenweg met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht door de aanwezigheid van een aantal (zeer) gespecialiseerde winkels. Bovendien vormt de Wagenweg samen met het Houtplein een belangrijke entree naar de binnenstad.

In bestemmingsplannen krijgen winkelcentra met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere winkelcentra, kunnen een gemengde publieksaantrekkende bestemming krijgen. Het winkelcentrum Wagenweg heeft een gemengde bestemming gekregen. Uitgangspunt is de handhaving van het winkelcentrum als belangrijke aankoopplaats in de non-food sfeer en aanvullende commerciële functies.

### **3.2.4 Maatschappelijk**

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 (2010) 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.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2004) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. Voor het vaststellen van de toekomstige investeringsbehoefte voor de schoolgebouwen zijn in het Strategisch Huisvestingsplan – Uitvoeringsplan 2007-2010 acht programmalijnen vastgesteld, waaronder de programmalijn Voortgezet Onderwijs.

Op basis van het Uitvoeringsplan hebben de afgelopen jaren binnen het plangebied investeringen plaatsgevonden in vernieuwing en uitbreiding van de scholen voor voortgezet onderwijs Sancta Maria aan de Van Limburg Stirumstraat en Coornhert Lyceum aan de Lyceumlaan.

### **3.2.5 Verkeer en vervoer**

Het Haarlems verkeer- en vervoerplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

#### *Langzaam verkeer:*

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking, waarbij de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is. De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk. Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

De Schouwtjeslaan/Schouwtjesplein, Uit den Bosstraat, Wagenweg, Claus



Sluterweg, en Van Limburg Stirumstraat/fietspad naar Eindhoutbrug maken deel uit van het fietsnetwerk HVVP.

#### *Autoverkeer:*

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

De Schouwtjeslaan, Wagenweg en Leidsevaart zijn in het HVVP opgenomen als gebiedsontsluitingswegen B (50 km/uur) voor de verblijfsgebieden, de direct buiten het plangebied gelegen Leidsevaart als gebiedsontsluitingsweg A (50 km/uur) voor doorgaand verkeer, de Westelijke randweg als stroomweg (70 km/uur). Bij stroomwegen wordt niet geparkeerd, zijn er geen bromfietzers op de rijbaan en geen snelheidsbeperkende maatregelen. Op basis van een raadsbesluit wordt de Schouwtjeslaan aangepast tot 30 km/uur straat met bus.

#### *Openbaar vervoer*

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto).

De Wagenweg is in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé ontsluitende lijn.

### **3.2.6 Water**

#### **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.

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 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 overstromingrisico'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 het Hoogheemraadschap van Rijnland in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Het Hoogheemraadschap van 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 voorzieningen in het beheergebied tegen overstroming behoort tot één van de kerntaken van het Hoogheemraadschap 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 het tweede hoofddoel 'voldoende water' gaat het er om 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 het Hoogheemraadschap 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 het Hoogheemraadschap van 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 het Hoogheemraadschap van Rijnland ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeert (waaronder helder water, natuurvriendelijke oevers en gezonde visstand). Het eerste kernpunt is te voorkomen dat er te veel voedingsstoffen in het watersysteem terechtkomen. Het Hoogheemraadschap van 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 het Hoogheemraadschap van Rijnland zich richten op ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals het aanleggen van natuurlijke oevers. Ten slotte speelt de verziltingsproblematiek, waarbij het Hoogheemraadschap van Rijnland een pro-actieve rol moet spelen om het onderwerp nadrukkelijker op de (politieke) agenda te zetten bij de verschillende overheden en belangengroepen.

## **Integraal waterbeheer**

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (2004) vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, 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.

## **Compensatieregeling**

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak kan verlaagd worden door het treffen van maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers en afkoppelen schone verharding.

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.

Het bestemmingsplan Bosch & Vaart is overwegend consoliderend van aard. In het plangebied wordt geen ruimte geboden voor grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Er zijn in

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

In het Integraal Waterplan (2004) wordt in de visies voor 2015 en 2050 voorgesteld water toe te laten nemen ten noorden van de Westelijke Randweg. Tevens staat in de visie (2015) het gebied dat het vogelbosje omvat aangeduid als natte natuur. De duiker onder de Van der Duyn van Maasdamstraat is in het uitvoeringsproject 12 van het Waterplan aangemerkt als knelpunt. In de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland uit 2005 (bijlage 7, onder 2) is een mogelijke oplossing voor dit knelpunt aangegeven. Door het Hoogheemraadschap wordt voorgesteld de duiker te vervangen door een openwaterverbinding. Anticiperend op de visie en het uitvoeringsproject van het Waterplan blijven de betreffende delen gevrijwaard van bestemmingen die een dergelijke toekomstige ontwikkeling onmogelijk maken. Ten behoeve van de compensatieregeling is een zoeklocatie voor water opgenomen op de verbeelding. Dit betreft het gebied tussen de Westelijke Randweg en het sportveld.

### **3.2.7 Groen**

Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur; door uitbreiding van (kleinschalig) groen vooral in dichtbebouwde laagbouwwijken met een tekort aan buurtgroen, door het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen door de inrichting beter af te stemmen op recreatief gebruik en door het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor langzaam verkeer; en door herkenbare, aantrekkelijke en doorgaande recreatieve routes voor langzaam verkeer.

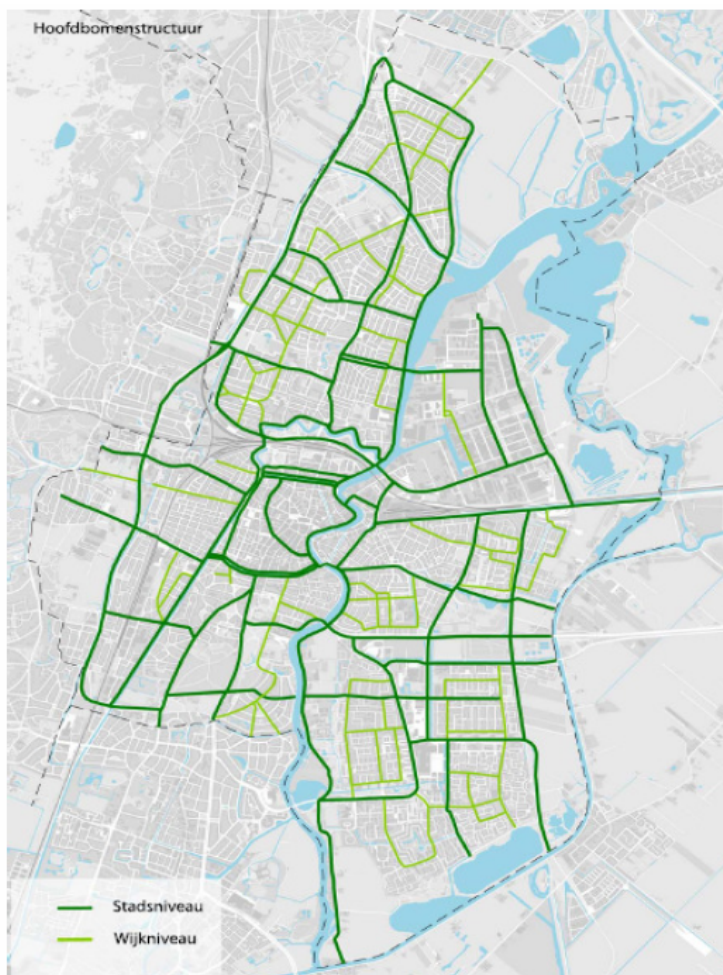
Het zuidelijk gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van een van de groene dwarsverbanden die in de oost-westrichting door Haarlem loopt. De oost westverbindingen hebben een landschappelijke basis en vormen de groene en blauwe aders (de sporten van de ladderstructuur). In het plangebied is door het toevoegen van een nieuwe recreatieve fietsroute in het groengebied het dwarsverband versterkt.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderij, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem

op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

Gezien de tekorten aan stedelijk groen, gerelateerd aan het landelijke gemiddelde dient hoge prioriteit te worden gegeven aan uitbreiding enerzijds en instandhouding anderzijds van het groenareaal. Uitgangspunten voor de bomenstructuur is het maken van een samenhangend structuurbeeld als toetsingskader en als streefbeeld voor een verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. De kwaliteit van het bomenbestand dient te worden verbeterd. Dit betekent onder meer het toepassen van ecologisch waardevolle soorten met een lange looptijd, het verbeteren van de standplaatsen en het uitbreiden van de onderhoudsintensiteit.

*Afbeelding 12: Hoofdbomenstructuur*



Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle

gemeentelijke monumentale bomen geïncventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Een boom moet aan twee voorwaarden voldoen om opgenomen te worden op de monumentale bomenlijst:

- *De leeftijd van de boom is minimaal 80 jaar*

Een uitzondering kan gemaakt worden bijvoorbeeld een herdenkingsboom of een boom met een grote dendrologische waarde. De bomen mogen niet in een onherstelbare slechte conditie verkeren (de bomen moeten in beginsel weer in een redelijke conditie zijn te brengen), volledig verval van de boom mag niet binnen tien jaar te verwachten zijn.

- *De boom heeft ten minste een van de volgende specifieke kenmerken Beeldbepalend:* De boom is door zijn leeftijd en verschijning onvervangbaar voor het karakter van de omgeving en van landelijk belang.

*Cultuurhistorische waarde:*

- a. Herdenkingsboom; geplant ter gelegenheid van een belangrijke gebeurtenis (bijvoorbeeld geboorte, huwelijk van een prins of prinses).
- b. Markeringsboom; geplant ter markering, zoals grensbomen in het agrarisch gebied, of bakenbomen langs de rivieren.
- c. Kruis/kapelboom; geplant naast een kapel of kruisbeeld om de locatie te benadrukken.
- d. Bijzondere snoeivorm bijvoorbeeld kunstsnoeivorm tweestammig.

*Dendrologische waarde:* De boom is van een zeldzame soort of variëteit. Of een heeft een bijzondere groeivorm als gevolg van natuurlijke oorzaken bijvoorbeeld tweestammig of meerstammig.

*Natuurwaarde:* De boom heeft betekenis doordat er zeldzame planten of dieren in leven.

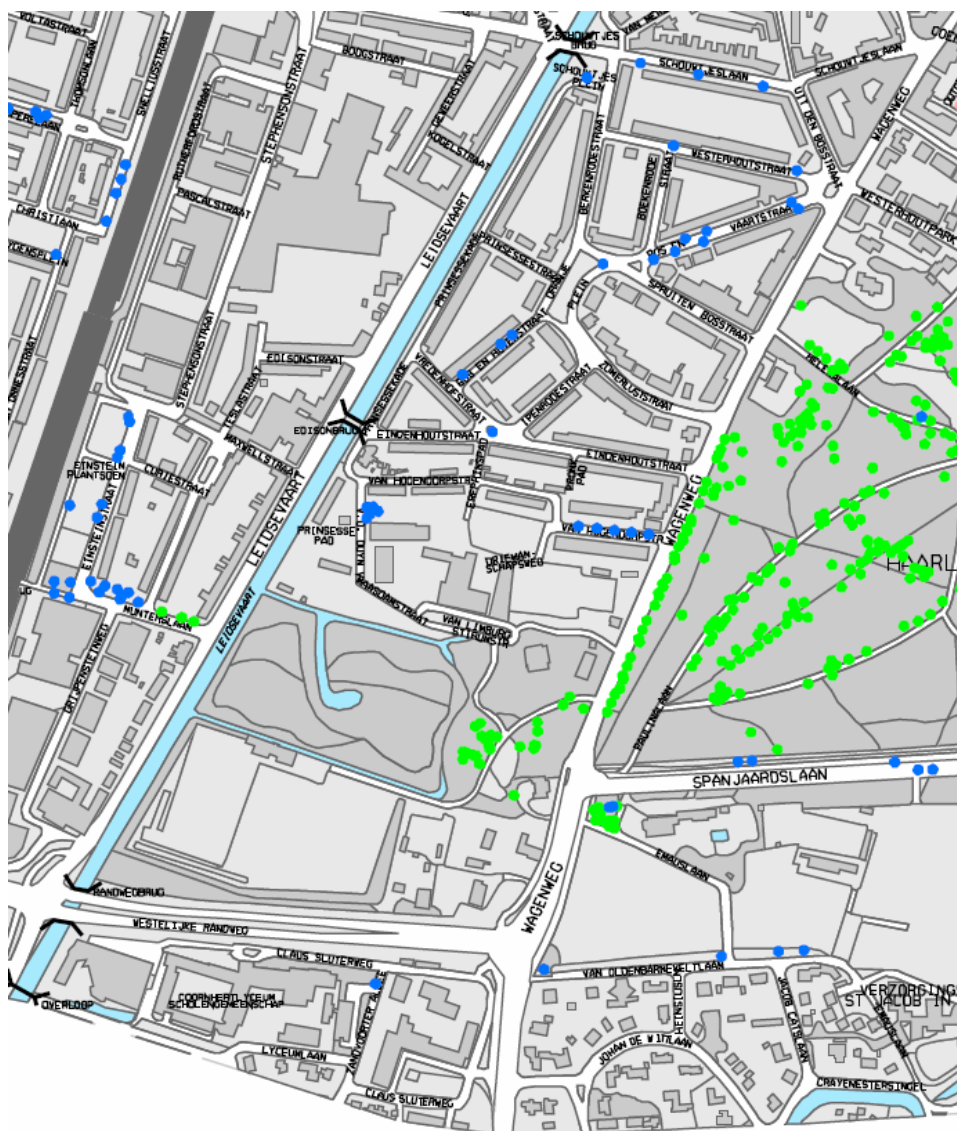
*Levensverwachting:* De minimale levensverwachting is 10 jaar.

Vanwege de waarden van monumentale bomen zal voor hen in beginsel geen kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem).

In bestemmingsplannen kunnen de kroonprojecties van monumentale bomen worden opgenomen met een dubbelbestemming, waarbij ze extra beschermd zijn tegen graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de kroonprojectie.

De resultaten van de monumentale bomeninventarisatie zijn gepubliceerd in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst.

*Afbeelding 13: Monumentale bomen in de openbare ruimte van Bosch en Vaart*



De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categoriën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen.

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal). In Haarlem staan 79 A-bomen.

Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen. In Haarlem staan 1.000 B-bomen.

Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol). In Haarlem staan zo'n 2.088 C-bomen.

Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal). In Haarlem staan 17 D-bomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de raad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling



onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven.

De bomen langs de Leidsevaart, Wagenweg, Schouwtjeslaan en Uit den Bosstraat maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Er staan 28 bomen van de Haarlemse Monumentale Bomenlijst binnen het plangebied.

### **3.2.8 Sport en recreatie**

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 (1997) 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.

De Manege aan de Van der Duyn van Maasdamstraat en de Scouting aan de Wagenweg maken onderdeel uit van de recreatievoorzieningen.

Haarlem stimuleert een gezonde en verantwoorde sportbeoefening. 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 afgelopen jaren heeft de gemeente Haarlem veel geïnvesteerd in haar sportbeleid om sporten voor Haarlemmers toegankelijk, laagdrempelig en uitdagend te maken. Met Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010) zal de gemeente zich vanuit de volgende invalshoeken inzetten op het vergroten van de sportparticipatie:

- Breedtesportontwikkeling: Hierbij wordt de nadruk 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)sport-evenementen;
- Topsport en talentontwikkeling;
- Commerciële sport: Hierbij gaat de aandacht uit 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. Zowel spreiding van de accommodaties en faciliteiten over de stad en onder de verenigingen als het gedrag van de gebruikers zijn van belang.

Met het Tennispark en Sportcomplex Eindhoven aan de Wagenweg liggen binnen het plangebied enkele belangrijke sportvoorzieningen.

Een goed spreiding van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. Met het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt in eerste instantie gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen.

Door de ruime opzet van de wijk en het ruime aanbod van informele speelruimte is een vergaande uitbreiding van de formele speelvoorzieningen niet nodig. De nog uit te breiden centrale speelplek aan de Driemanschapsweg kan aantakken op de in ontwikkeling zijnde oost-westverbinding voor langzaam verkeer.

### **3.2.9 Archeologie**

#### *Rijksbeleid*

De 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; en
- 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: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

### *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.

### *Gemeentelijk beleid*

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2009) met bijbehorende beleidskaart.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede resultaten van de verschillende milieuonderzoeken (in bijlage 3 wordt nader ingegaan op bodem- en akoestisch onderzoek). Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van 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 in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie – kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

### 4.1 Milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van 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 verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied door niet passende bedrijvigheid of activiteiten 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.

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).

#### *Gebiedstype*

Binnen het plangebied Bosch en Vaart is sprake van gemengd gebied. Gezien

de menging van wonen en werken, waarbij veelal de nadruk op wonen ligt is voor alle straten een maximale bedrijfscategorie van milieucategorie B aangehouden.

Het noordelijke deel van Bosch en Vaart valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane milieucategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid).

Het gebied ten zuiden van de Van Hogendorpstraat en ten noorden van de Westelijke Randweg valt in de gebiedstypering dagrecreatie waaronder sport. Afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking kan hier een milieucategorie C worden toegestaan. Dit geldt voor de in dit gebied aanwezige manege en sportvoorzieningen die maar een beperkte milieuhinder geven en niet binnen de woonbebouwing liggen.

Het gebied ten zuiden van de Westelijke Randweg valt in de gebiedstypering werken met een maximaal toegestane milieucategorie C (corridors/gemengd gebied met hoofdfunctie werken; bedrijven zijn gemengd met woningen en/of werkfuncties langs stadsstructuurwegen). Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter.

#### *Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering*

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) die binnen het plangebied zijn gelegen kan een onderzoek worden uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan.

Per bedrijf wordt onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën worden bepaald aan de hand van de zoneringslijst.

#### **Toetsing en conclusies volgen in een later stadium**

De zoneringslijst 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.

## 4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een 50 km/u weg (of hogere snelheid) valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een "voorkeursgrenswaarde" en een "maximum ontheffingswaarde". Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 170 meter van het plangebied gesitueerd. Gezien de afstand tot het plangebied en de afscherming door de tussenliggende bebouwing voldoet de geluidhinder van het spoorverkeer aan de voorkeursgrenswaarde. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gesitueerd. Binnen het plangebied is dus alleen sprake van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai.

### *Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer*

Door en langs het gebied lopen vijf verkeerswegen die een relevante geluidbelasting op de omgeving hebben. Dat zijn de Wagenweg, Schouwtjeslaan, Uit den Bosstraat, Westelijke Randweg en de Leidsevaart. De voertuigverdeling op deze wegen is ontleend aan de verkeersmilieukaart, de verkeersintensiteiten van deze wegen zijn ontleend aan de verkeersstudie HLM097 voor het peiljaar 2020. De gegevens zijn omgerekend naar 2021 door rekening te houden met een procent groei van het verkeer op de Westelijke Randweg en Wagenweg tussen Spanjaardslaan en Westelijke Randweg, en met een groei van een half procent op de overige wegen. De maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt op de Westelijke Randweg 70 km/uur en op alle andere genoemde wegen 50 km/uur.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor "nieuwe situaties" in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situatie is dat 68 dB. Nieuwe situaties zijn situaties waar door het gewijzigde bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Conform artikel 110g uit de Wet Geluidhinder mag voor de toetsing bij wegen met een maximum snelheid van 70 km/uur 2dB worden afgetrokken en bij overige wegen 5 dB.

Binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor nieuwe situaties moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden waarin de afweging tussen bron- en overdrachtsmaatregelen gemaakt

wordt. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een Hogere Waarde worden vastgesteld waarbij de "Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder" gevolgd moeten worden.

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne dekklagen 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 kan 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 niet gewenst. Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

### *Conclusie*

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 62 dB. Voor nieuwe situaties dient na specifiek onderzoek ontheffing te worden aangevraagd.

## **4.3 Bodemparagraaf**

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

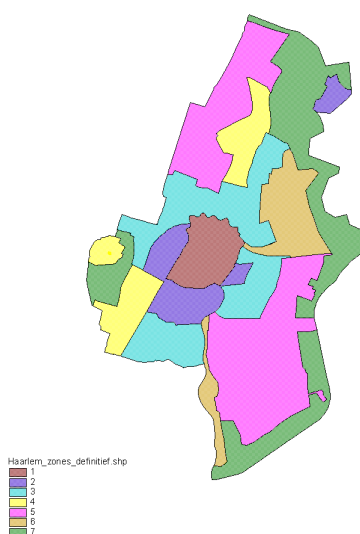
De buurt Bosch en Vaart is aangelegd in een duinzandgebied met veen (noordoosten). Het veenpakket vangt aan tussen de twee à drie meter diepte en heeft een dikte van circa een meter. Hieronder bevindt zich het strandwalzand. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat het veenpakket voorkomt in wisselende diktes. In enkele gevallen is het afwezig.

### *Bodemkwaliteitszones*

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld.

Afbeelding 14 Bodemkwaliteitskaart Haarlem





Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3. In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (tot 0,5 meter onder maaiveld) 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 komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 meter onder maaiveld) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood. In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er komen plaatselijk uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK komt plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond komen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voor.

### *Bodemverontreiniging*

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. Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707. 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.

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik. Er resteert nog een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie aan de Wagenweg 126-132. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor het huidige gebruik.

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

### *Conclusie*

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemming worden gewijzigd of nieuwe bestemming worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

## **4.4 Waterparagraaf**

### *Watertoets*

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

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft 3 december 2004 een positief wateradvies voor het plangebied gegeven (zie bijlage 2). Inhoudelijk maakt het Hoogheemraadschap drie opmerkingen die in de onderstaande tekst zijn verwerkt. Tevens is een afschrift van het wateradvies verstuurd naar de betreffende bureaus binnen de gemeente Haarlem. Derhalve kunnen deze opmerkingen op het juiste planniveau worden meegenomen.

### *Oppervlaktewater*

Het oppervlaktewater dat in het plangebied is opgenomen betreft een deel van de Leidsevaart en een aantal daarmee in verbinding zijnde wateren op de voormalige buitens Eindhovenout en Vreedehoff. Allen zijn onderdeel van het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De Leidsevaart is een belangrijke watergang die van zuid naar noord stroomt

en diende vroeger als trekvaart. De andere wateren zijn voornamelijk kleinere watergangen (sloten). De Leidsevaart en de watergangen op de landgoederen zijn niet van ecologisch groot belang. Aan de inrichting van de oevers worden daarom geen specifieke eisen gesteld, maar aan zachte, begroeide oevers wordt een voorkeur gegeven. In het wateradvies van het Hoogheemraadschap wordt verzocht om bij het aanleggen of herinrichten van waterpartijen ernaar te streven om minimaal 50 procent van de oevers natuurvriendelijk in te richten. Het aanleggen of herinrichten van waterpartijen betreft echter een ander planniveau. De verzochte inrichting is wel mogelijk binnen de betreffende bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Mogelijkheden om het oppervlaktewater te vergroten zijn nauwelijks aanwezig. In beperkte mate kan water op het voormalig landgoed Eindhoven worden toegevoegd. Daarnaast is er ruimte tussen het sportveld en de Westelijke Randweg voor de toevoeging van water. Indien dit wordt gerealiseerd dient het aan te sluiten op de Leidsevaart waardoor de waterkwaliteit verbetert. Vervolgens dient het water westwaarts geleid te worden naar de Crayenestersingel (gemeente Heemstede). Het Hoogheemraadschap merkte in haar wateradvies op dat de wijze waarop deze aansluiting uitgevoerd gaat worden voldoende aandacht dient te krijgen. Hierbij heeft Rijnland de voorkeur voor het toepassen van een brug in plaats van een duiker. Indien toch een duiker geplaatst wordt dient deze voldoende gedimensioneerd te zijn en mag deze niet langer zijn dan 15 meter. Dit bestemmingsplan faciliteert hierin door dergelijke ingrepen mogelijk te laten zijn binnen de bestemmingen "Verkeers- en Verblijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen".

### *Grondwater*

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

### *Waterketen*

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. Het Hoogheemraadschap verzoekt in het wateradvies om tijdens het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor dit gebied de mogelijkheid tot infiltreren van afgekoppeld water in groenstroken en natuurgebieden te onderzoeken. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht

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

### *Watervergunning*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder 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. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland ([www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)).

## **4.5 Luchtkwaliteit**

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 (als gevolg van 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 (toegestane) 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>). Indien met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in vorige bestemmingsplannen of vrijstellingen/projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. **De plaatselijke, beperkte verruimingen van functies maken geen grootschalige horeca, detailhandel of loket/kantoorfuncties mogelijk.** Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval Haarlem en de Provincie Noord-Holland). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen in en rond het plangebied zijn (delen van) de Wagenweg, Westelijke Randweg, Pijlsaan/Schouwtjeslaan en Leidsevaart. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 (ingangsjaar grenswaarde NO<sub>2</sub>) en 2020 optreden langs de Westelijke Randweg. Deze hoogst voorkomende concentraties NO<sub>2</sub> en fijnstof zijn overgenomen in tabel 4. Langs de andere wegen en elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Tabel 4. Berekende hoogste concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (fijnstof) (na wettelijke correctie voor 6 µg/m<sup>3</sup> aandeel zeezout) binnen en rond bestemmingsplan Bosch en Vaart volgens Monitoringtool versie 2010

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO <sub>2</sub>	µg/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde	34	31	24	40 miv 2015	Westelijke Randweg
PM <sub>10</sub>	µg/m <sup>3</sup> als jaargemiddelde	20	19	17	40 miv 2011	Westelijke Randweg

Hieruit volgt dat de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied ruim beneden de grenswaarden van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (fijnstof) liggen. Opgemerkt wordt dat tevens ruim voldaan wordt aan de eis die geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie fijnstof. Een etmaalgemiddelde waarde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van 26,5 µg/m<sup>3</sup> (na correctie voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van 20 µg/m<sup>3</sup> (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd.

### Conclusie

Uit de Monitoringtool blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied Bosch en Vaart

ruim voldoet aan de grenswaarden in alle relevante beoordelingsjaren. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### 4.6 Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn 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. Voorts zijn er kleinere natuurreservaten die buiten Natura 2000 vallen. Die gebieden zijn ook beschermd en bevatten vaak soorten die wettelijk beschermd zijn en ontheffingsplichtig op basis van de Flora- en faunawet. Het noodzakelijke leefgebied van deze beschermde soorten is soms groter dan het reservaat.

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, beheerwerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Die zorgplicht houdt ondermeer in dat 'een ieder die weet heeft of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, 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 de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 t/m 4 moet altijd een ontheffing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Voor deze soorten geldt dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing 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 juridische status als wettelijk beschermde soort. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht dat de soort in ieder geval niet lokaal mag worden uitgeroeid. Concrete voorschriften of criteria ontbreken. Per geval kan de rechter worden gevraagd te beslissen, welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de zorgplicht te voldoen.

### *Gebiedsbescherming en soortenbescherming*

In het kader van de natuurtoets wordt 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.

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. [gier]Zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun 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. Voor de gierzwaluw geldt de zelfde soort verplichtingen als voor vleermuizen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het voorkomen van soorten in de database van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl). Daarnaast zijn de waarnemingen van de stadsecoloog en de resultaten van een quickscan verwerkt. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde gegevens kan geconcludeerd worden dat de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe overall kan voorkomen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing Van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Uniek in het bestemmingsplangebied is het reeds genoemde landgoed Eindhoven met het Vogelbosje. Hieronder zal eerst het resultaat van de raadpleging beschreven worden en vervolgens zal nader in worden gegaan op Eindhoven.

### *Habitat- en Vogelrichtlijn*

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

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrichtlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Uit de verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat in het plangebied 1 Habitatrichtlijnsoort in het bestemmingsplangebied voorkomt. Dit is een vleermuissoort die de stad gebruikt als winterverblijfplaats.

Het bestemmingsplan is consoliderend en zodoende wijzigt de omgeving of habitat voor de eventueel wel voorkomende soorten niet.

### *Landgoed Eindhovenout en natuurreservaat Vogelbosje*

Het landgoed is een cultuurmonument. Alleen het Vogelbosje heeft een status als gemeentelijk natuurreservaat. Zodoende heeft het Vogelbosje in dit bestemmingsplan de bestemming natuur. De originele aanleg van het landgoed uit circa 1795 is goed bewaard gebleven, maar verwaarloosd in beheer.

Direct achter het landhuis was een parkachtige aanleg in de Engelse Landschapsstijl met gazons en boom- en struikgroepen. Op een kaart uit 1799 is de huidige paden- en beplantingsstructuur al aanwezig. Het landgoed is nu in twee delen gesplitst: het openbaar toegankelijke voor-vogelbos met de vervallen historische tuinkoepel en het vochtige hakhoutgebied (Vogelbosje).

De twee delen zijn rond 1960 door een sloot gescheiden. Doordat Eindhovenout op de overgang van de zandige hoger gelegen strandwal naar de venige lager gelegen oude strandvlakte ligt zijn er verschillen in vegetatie. Zo groeien bij het landhuis wel beuken en lelietjes der dalen en in het Vogelbosje niet. Omgekeerd komt de els alleen in het lage, venige gedeelte voor en niet in het hogere langs de Wagenweg. De overgang van zand naar veen geeft een apart soort leefomgeving met van nature een extra rijke plantengroei. In Eindhovenout ligt deze vage grens helaas buiten het reservaat en is van de bijzondere begroeiing niet veel meer over.

De paadjes in het Vogelbos zijn nog onveranderd en vanouds werden ze met duinzand opgehoogd. In de winter staan grote delen van het Vogelbosje blank. De lager gelegen terreindelen tot aan de Leidsevaart zijn oorspronkelijk ingericht met exploitabel essenhakhout in de vakken en langs de paden zware bomen en bloeiende inheemse heesters. De van tijd tot tijd afgehakte hakhoutstammetjes werden verkocht voor bonenstaken gereedschapsstelen of takkenbossen, zodat het beheer van het gebied weinig of niets kostte. Essenhout is waardevoller dan elzenhout, daarom staan er in het Vogelbosje voornamelijk essen, hoewel het milieu van nature meer geschikt is voor els dan voor es.

Het buitenplaatskarakter is ook in het Vogelbosje nog te herkennen aan het voorkomen van kronkelpaden en aan bepaalde uitheemse soorten, zoals bamboe, rhododendron, Italiaanse aronskelk, herfstcrocus, sneeuwkllokjes met gevulde bloemen.

Op het landgoed komen de volgende vogelsoorten voor: winterkoning,



roodborst, koolmees, pimpelmees, boomkruiper, boomklever, tjiftjaf, zwartkop, merel en mogelijk andere soorten. Wielewaal en ijsvogel zijn als zwerver waargenomen, en kunnen potentieel broedvogel worden. De vogelbevolking is rijk, maar bevat geen zeldzame soorten. De flora bevat, voor Haarlem in het bijzonder, wel zeldzame soorten: gulden boterbloem, heksenkruid, groot springzaad, ijle zegge, grote keverorchis, beekbegeleidend type zwarte els. Daarnaast komen een aantal regionaal zeldzame planten voor.

Na het eventueel verdwijnen van een vogelsoort is hervestiging goed mogelijk vanuit de Haarlemmer Hout of de binnenduinrand. Als één van de zeldzame plantensoorten uitsterft, is hervestiging niet mogelijk, omdat deze soorten tot in de verre omtrek niet meer voorkomen. Vanuit de Flora- en Faunawet bestaat de algemene zorgplicht. Dit betekent dat zeldzame soorten in duurzame staat van voldoende voortplanting moeten worden gehouden. Ofwel zij mogen niet worden uitgeroeid.

Onder de zorgplicht valt eveneens het bijzondere milieutype en de begroeiing met essenhakhout. Zijnde een onderdeel van de leefomgeving van de hierboven genoemde soorten levert dit een basisvoorwaarde, die in stand moet blijven om de bijzondere soorten in stand te houden. De (grond)waterhuishouding van Eindhout is hiermee ook impliciet beschermd.

Afbeelding 15: (van links naar rechts): Heksenkruid, Grote Muur, Gulden Boterbloem, Groot Springzaad en Zwarte Els



Groot springzaad is een heel zeldzame plant. In 1979 was de plant bijna verdwenen en drong het uitheemse klein springzaad het bosje binnen. Door het hakhoutbeheer weer in te voeren is er veel meer licht en nu is het groot springzaad weer algemeen op de natte grond en breidt hij zich zelfs uit naar het openbare parkdeel. Voorts moet een deel van de takken worden opgehoopt, om mossen, paddestoelen en dieren een gunstig milieu te bieden, wat een verrijking is ten opzichte van de vroegere situatie. Tevens maakt dit en de beperkte toegankelijkheid het Vogelbosje tot een waardevol rustpunt voor vogels en dieren. Het vogelbosje heeft een unieke natuurwaarde door de combinatie van speciale bodemgesteldheid met de bijzondere vegetatiesamenstelling en het klassieke beheerregiem.

## 4.7 Cultuurhistorie

### *Cultuurhistorische waarden*

Uit de Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat delen van het plangebied bouwkundig zeer hoog gewaardeerd worden. De betreffende gebieden zijn aangeduid als KEN004B en KEN001B. De eerste betreft de bebouwing van Bosch en Vaart. De tweede betreft terrein bij het huis met de beelden.

Afbeelding 16: Bouwkundige waardenkaart (Bron: CHW Provincie Noord-Holland, 2004)



Tabel 5 Omschrijving cultuurhistorische waarden

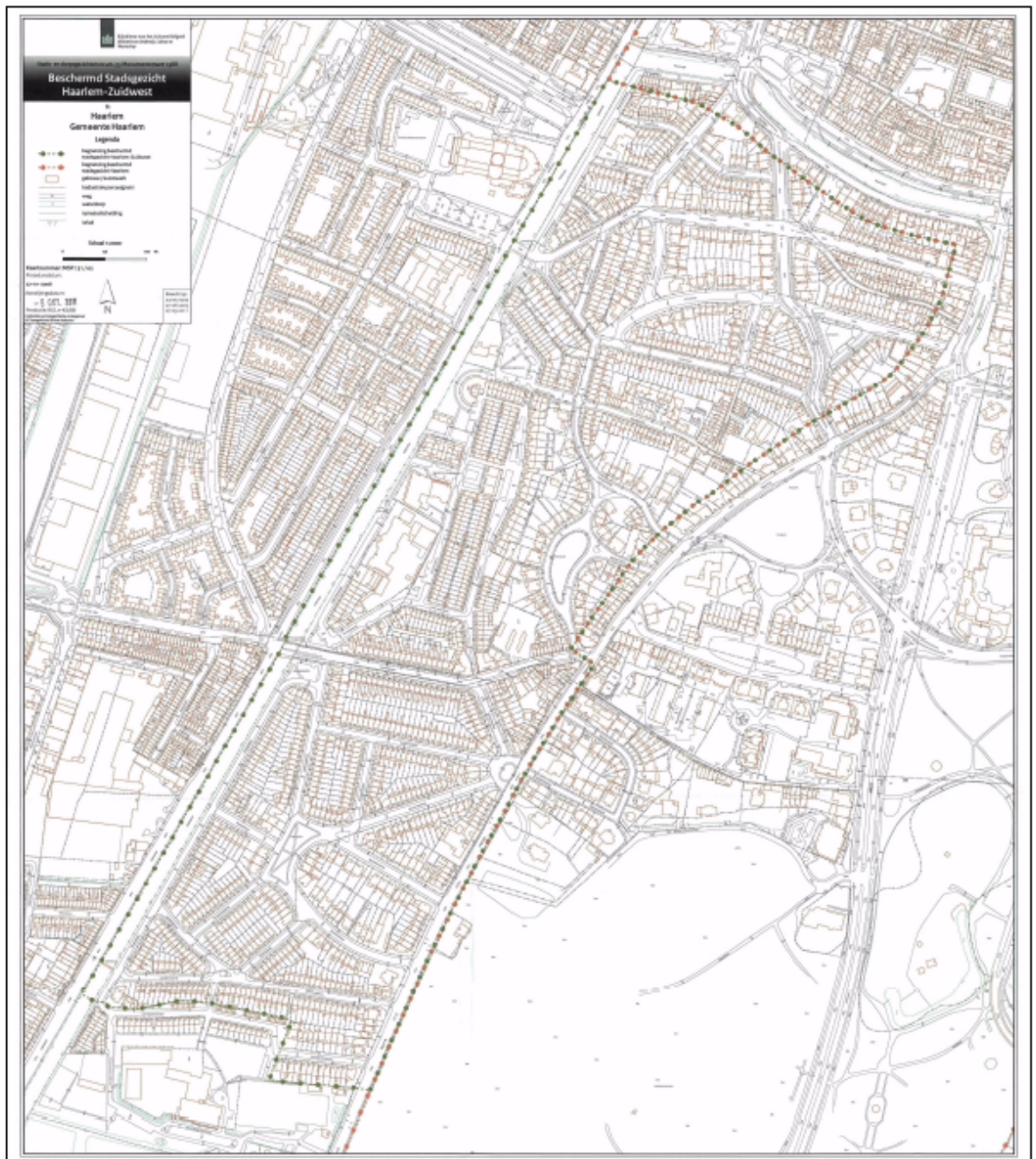
	<b>KEN004B</b>	<b>KEN001B</b>
<b>Cultuur-historische typering</b>	Stadsgezicht	Stadsgezicht
<b>Cultuur-historische hoofdtypering</b>	Historische stedenbouwkundige structuur	Historische stedenbouwkundige structuur
<b>Periode van ontstaan</b>	Begin 20 <sup>e</sup> eeuw	Omstreeks 13 <sup>e</sup> eeuw
<b>Huidig voorkomen</b>	Stedelijk woongebied	Oude stadskern/ binnenstad
<b>Waardering</b>	Zeer hoge waarde	Zeer hoge waarde
<b>Motivering</b>	Rijksbeschermd stadsgezicht.	Rijksbeschermd stadsgezicht.

#### *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. Binnen het plangebied Bosch en Vaart werd daarbij Eindhovenout en bijbehorend groen aangewezen als beschermd stadsgezicht. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet het "beschermd

stadsgezicht" uitgebreid met gebieden in Haarlem Zuid, Haarlem Zuidwest en Haarlem Noord. Daarmee is nu het merendeel van het plangebied aangewezen tot beschermd stadsgezicht. De aanwijzing tot "beschermd stadsgezicht" betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' is in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan en de opname van de waarderingskaart als onderdeel van de verbeelding. De voorziene datum van inwerkingtreding is 1 januari 2012.

Afbeelding 17: Beschermd stadsgezicht Haarlem Zuidwest per januari 2012



*Waarderingskaart*

Op de waarderingskaart zijn alle panden in het plangebied Bosch en Vaart gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw, ensembles & seriebouw en stedenbouwkundige accenten. Deze worden door de waarderingskaart gekoppeld aan de mate van bescherming in de planregels. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte is vastgelegd op de verbeelding. De methodiek die gebruikt is bij het opstellen van de orden staat omschreven in bijlage 1, waar eveneens de redengevende omschrijving is opgenomen van de orde 2 panden. De Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht heeft tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van Bosch en Vaart over de waarde van het Beschermd Stadsgezicht op perceelsniveau.

*Monumenten*

Het plangebied bevat 9 rijksmonumenten en 25 gemeentelijke monumenten.

Tabel 6. Monumenten in het plangebied Bosch &amp; Vaart.

Adres	Status monument
Boekenrodestraat 9	Gemeentelijk monument
Bos en Vaartstraat 31	Gemeentelijk monument
Bos en Vaartstraat 33	Gemeentelijk monument
Oranjeplein 1	Rijksmonument
Oranjeplein 3	Rijksmonument
Oranjeplein 5	Rijksmonument
Oranjeplein 9	Rijksmonument
Oranjeplein 11	Rijksmonument
Oranjeplein 13	Gemeentelijk monument
Oranjeplein 30	Gemeentelijk monument
Oranjeplein 32	Gemeentelijk monument
Prinsessestraat 2	Rijksmonument
Prinsessestraat 10	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 10	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 12	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 14	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 19	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 21	Gemeentelijk monument
Vredenhofstraat 23	Gemeentelijk monument
Vredenhofstraat 25	Gemeentelijk monument
Wagenweg 200	Gemeentelijk monument
Wagenweg 202	Gemeentelijk monument
Wagenweg 204	Gemeentelijk monument
Wagenweg 208	Gemeentelijk monument
Wagenweg 224	Gemeentelijk monument
Wagenweg 230	Gemeentelijk monument

Wagenweg 242	Rijksmonument
Wagenweg, tuinkoepel bij nr. 242	Rijksmonument
Wagenweg 244-246 (Landhuis Vreedehoff)	Rijksmonument
Zomerluststraat 2	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 4	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 15	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 23	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 25	Gemeentelijk monument

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

#### 4.8 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op 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 Karolingische tijd (7<sup>e</sup>-8<sup>e</sup> eeuw n. Chr.) ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een 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.

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 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 zogeheten 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor 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 omgevingsvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

### **Archeologische verwachting plangebied**

#### *Rijks- en Provinciale kaarten archeologie*

Het plangebied staat vermeld op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vermeld als een terrein van archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst heeft het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Een klein deel heeft een middelhoge verwachting. Het gehele plangebied is vermeld op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) als een archeologisch waardevol gebied. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Afbeelding 18 Plangebied ingetekend op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)



Groen : Oranje: categorie 3 Grijs: categorie 5

Blauw: water, archeologievrij

### *Categorie 3*

Het plangebied behoort voor het grootste deel volgens de ABH 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. In het plangebied is een tiental archeologische waarnemingen geregistreerd, waarbij prehistorische vuurstenen werktuigen zijn gevonden en aardewerk uit de Romeinse tijd en de periode 1500-1850. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

### *Categorie 5*

Een klein deel, een strook langs de Leidse Vaart, behoort tot categorie 5. Deze categorie geldt voor die gedeelten van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Dit gebied wordt begrensd door de westelijke gemeentegrens en de Haarlemse strandwal: de westelijke Haarlemse strandvlakte. Er zijn sporen daterend vanaf de Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd te verwachten. Met name uit de periode van de 17e tot 19e eeuw zijn vondsten gedaan. De te verwachten archeologische sporen kunnen zich al binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en bestaan concreet uit fundamente van huizen, ophogingen, waterputten, beerputten/gemetselde riolering en gebruiksvoorwerpen. Hiervoor geldt een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

## **4.9 Duurzaamheid en energie**

### *Duurzame stedelijke ontwikkeling*

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 streefkwiteit. 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 is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past 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 op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit 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:

- Door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op (zie voor meer informatie [gprgebouw.nl](http://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 situering en door zonne-energie in combinatie met 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.

### *Nieuwbouw*



Bij de nieuwbouw binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

#### **4.10 Vliegverkeer**

##### *Luchthavenindelingbesluit*

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

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

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

Voor het bestemmingsplangebied gelden met betrekking tot het LIB geen hoogtebeperkingen en beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

#### **4.11 Externe veiligheid**

Met betrekking tot externe veiligheid is tot juli 2012 de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Daarna wordt deze naar verwachting opgevolgd door het Besluit Transport Externe Veiligheid (Btev). De Circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen. Dat transport brengt immers risico's met zich mee voor personen die zich binnen het invloedsgebied van de weg bevinden. De Circulaire hanteert 2 verschillende waarden die verschillende risico's tot uitdrukking brengen: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een individu die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze grenswaarde resulteert in een afstand die in acht moet worden genomen tussen risicovolle activiteiten, zoals in dit geval het transport van gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Onder andere woningen (en kantoren) worden in de regelgeving beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten. De grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een Plaatsgebonden Risico geldt van 1 op de 1.000.000.

Het Groeps Risico (GR) is de kans op gelijktijdig overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaat geen harde grenswaarde. Wel bestaat er een referentie (oriëntatiewaarde).

De Circulaire verplicht het bevoegd gezag bij de overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename ervan het groepsrisico expliciet te betrekken bij de vaststelling van het omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. Hiervoor dient advies in gewonnen te worden bij de Veiligheidsregio. In dit geval moet het bestuur van de gemeente Haarlem de hoogte en de toename van het groepsrisico verantwoorden.

Binnen het bestemmingsplangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de Westelijke Randweg. Recent onderzoek van de Provincie Noord-Holland naar het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft aangetoond dat het groepsrisico ter plaatse laag is, minder dan 10 procent van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico kan oplopen als gevolg van enerzijds toename van het transport van gevaarlijke stoffen en anderzijds door toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

**Voor het kantoorgebouw aan de Claus Sluterweg en de kavel ten oosten daarvan is een procedure voor een omgevingsvergunning gestart om vast te stellen wat de toekomstige invulling van deze percelen kan zijn. Met het voorgestelde bouwvolume blijft het groepsrisico ter plaatse binnen de gestelde norm.**

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

In de Schouwtjeslaan ligt een 20" drinkwatertransportleiding die is opgenomen op de verbeelding.

#### 4.13 Milieu Effect Rapportage

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 milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (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 milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. De MER wetgeving is in 2011 aangepast (Besluit van 21 februari 2011). De verandering gaat om de D-lijst met activiteiten, plannen en besluiten, waarvan het uitvoeren van een MER-beoordeling verplicht is. Dit geldt voor zover de drempel, zoals bij iedere activiteit genoemd, wordt overschreden. Is dit niet het geval dan moet een zogeheten vormvrije MER-beoordeling worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarde vallen moet een toets worden uitgevoerd.

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

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt eerst de visie op het plangebied beschreven. Hierin worden ook de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen meegenomen. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige beschrijving toegelicht.

### 5.1 Visie op het plangebied

Voor het plangebied Bosch en Vaart is een beknopte visie wenselijk op een aantal plandelen en hun onderlinge samenhang. Deze plandelen omvatten de manege, de Claus Sluterweg en het overig plangebied. De visie vormt de basis voor de diverse regelingen in het bestemmingsplan Bosch en Vaart. Bij het opstellen van deze visie is notie genomen van diverse nota's die betrekking hebben op het plangebied, zowel in algemene als in specifieke zin.

#### *Visie op de (her)bebouwingmogelijkheden van de manege*

Begin 2004 is door brand de kantine van de manege verwoest. Het bestemmingsplan maakt herschikking van de paardenbak, stallen en kantine mogelijk door middel van een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte. Een belangrijke randvoorwaarde bij herschikking op het terrein is dat nieuwe bebouwing op minimaal 6 meter van de Leidsevaart afligt in verband met de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Prinsessekade en met een groenstrook van minimaal 2 meter tussen de bebouwing en het fietspad langs het natuurgebied. Voorts dient met de inrichting van de manege rekening te worden gehouden met het beperken van hinder voor de direct ten noorden van de manege gelegen woningen door de stallen. Er worden mogelijkheden geboden voor herbouw van de stallen nabij het fietspad en herbouw van de kantine annex clubhuis van manege en buitenschoolse opvang aan de zuidoostkant van het terrein, alsmede een tweede paardenbak tussen kantine/clubhuis en de bestaande paardenbak.

#### *Visie op bebouwingmogelijkheden aan de Claus Sluterweg*

De bocht van de Claus Sluterweg is een markante plek in de stad omdat de hoofdverkeerswegen Westelijke Randweg en Wagenweg elkaar hier ontmoeten. De huidige situatie bij dit knooppunt bevat de flat (Kinheim) uit de jaren zestig en een kantoorgebouw en woontoren uit de jaren tachtig. De huidige bebouwing zorgt voor een goede begeleiding van beide hoofdverkeerswegen. Echter een tweetal elementen zorgt ervoor dat het knooppunt stedenbouwkundig niet compleet is. Het betreft de situering van de Kinheimflat aan de Zandvoorter Allee, welke vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter op het knooppunt Westelijke Randweg/ Wagenweg geplaatst had kunnen worden. Daarnaast geeft de huidige hoekoplossing, waarbij de kopgevels van het kantoorgebouw en de Kinheimflat een rol spelen, weinig ruimtelijke structuur aan het knooppunt.

**Voor de kantoorbebouwing en de onbebouwde kavel ten oosten**

daarvan is een procedure voor een omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) gestart om vast te stellen wat de toekomstige invulling van deze percelen kan zijn. In afwachting van de vaststellingsprocedure zijn in het Concept Ontwerp Bestemmingsplan de Ruimtelijke Randvoorwaarden Houthof (januari 2011) opgenomen. Bij tijdsige vaststelling van het Projectbesluit zal de uitkomst worden aangepast in het Bestemmingsplan Bosch en Vaart.

#### *Visie op het overig plangebied*

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

Op de structuurplankaart (2005) is de Wagenweg aangeduid als woon-werkas. Ter hoogte van de Wagenweg/Schouwtjeslaan is een zone aangeduid voor het versterken van sociaal maatschappelijke functies. Ter bevordering hiervan zijn eveneens langs de Wagenweg, delen Schouwtjeslaan en Schouwtjesplein de bestemmingen Gemengde Doeleinden opgenomen.

Tot slot zijn er in het historische deel van Bosch en Vaart drie onbebouwde percelen waar binnen strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden uitbreidingsruimte mogelijk is. Het gaat om het perceel tussen Spruitenbosstraat 13 en 15, het perceel naast Ipenrodestraat 2 en het perceel naast Bos en Hovenstraat 4. Behalve de gegeven stedenbouwkundige kaders die op de verbeelding en in de regels vertaald zijn zal nieuwbouw op deze plekken moeten voldoen aan de toetsingscriteria van het allerhoogste welstandsniveau (welstandsniveau I van de Welstandsnota).

#### *Uitbreiding/aanpassing van de woning*

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxier maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen kunnen een reden zijn voor aanpassing. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in Bosch en Vaart mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur historische waarde. De wijk dankt de grote cultuurhistorische waarde vooral aan het feit dat de wijk nagenoeg oorspronkelijk is. Om de huidige kwaliteit van de wijk te bewaren, is vergroting van de woning dan ook slechts beperkt toegestaan.

#### *Beroepsmatige activiteiten aan huis*

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 voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

### *Bedrijven*

De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties worden door verschillende bestemmingen dan wel als 'gemengde doeleinden' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. De bebouwingsmogelijkheden behorende bij de "oude" functie blijven gelden. Op deze wijze wordt voorkomen dat zich ongewenste grootschalige ontwikkelingen zullen voordoen.

In het bestemmingsplan worden alleen die bedrijven, (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven bestemd die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel, dienstverlening of horeca op geheel nieuwe locaties.

Op de structuurplankaart (2005) is de Wagenweg aangeduid als woon-werkas. Ter hoogte van de Wagenweg/Schouwjtjeslaan is een zone aangeduid voor het versterken van sociaal maatschappelijke functies. Naar aanleiding van de tijdens de in 2006 bij de inspraak op het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan gemaakte opmerkingen en binnengekomen inspraakreacties wordt in het bestemmingsplan nauwelijks meer ruimte geboden voor functiemenging door middel van de bestemming Gemengde Doeleinden. Detailhandel is alleen mogelijk binnen de bestemming Gemengde Doeleinden langs de Wagenweg ten noorden van de hoek Uit den Bosstraat/Wagenweg. Uitzondering hierop is de in de vorige paragraaf genoemde flexibiliteit met betrekking tot beroepsmatige activiteiten aan huis (dit heeft met name betrekking op kleinschalige kantoor- en dienstverlenende functies).

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de milieuzonering. Uitbreiding van een bedrijf kan slechts beperkt zijn of zelfs geheel uitgesloten als er sprake is van een uit milieuhygiënisch en ruimtelijk oogpunt niet-optimale situatie. Vergroting van de milieuhygiënische problemen is in elk geval ongewenst. Een verdere toelichting wordt in de milieuparagraaf gegeven. De bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen dan in het bestemmingsplan wordt toegelaten worden specifiek als bedrijf bestemd en in de regels benoemd. Op die manier kan - bijvoorbeeld na vertrek van het zittende bedrijf - alleen een identieke bedrijfssoort of een lagere categorie bedrijf zich op die plaats vestigen.

### *Verkeer*

Het is gewenst om het fietspad dat over de Leidsevaart en langs de manege is aangelegd door te gaan trekken langs de zuidzijde van de Van Limburg Stirumstraat en deze rechtstreeks op de Spanjaardslaan aan te sluiten. Voorts is het gewenst een fietsverbinding aan te leggen in de zuidberm van de Westelijke Randweg tussen de Claus Sluterweg via de Randwegbrug langs de AWWN locatie richting Aerdenhout. Om deze fietsverbindingen te kunnen realiseren wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

## **5.2 Visie op het groen**

Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan legt de feitelijke situatie van natuur en groen vast. Binnen de groenstrook tussen de sportvelden en de Westelijke Randweg wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden voor toevoeging van water. Gezien de natuurwaarde van de elzen binnen deze groenstrook en de aanwezige grote opvangcapaciteit van het nabijgelegen natuurgebied (vogelbosje) zal realisatie naar verwachting pas op termijn noodzakelijk worden. Wanneer deze waterberging wordt gerealiseerd dient deze aan te sluiten op de Leidsevaart.

## **5.3 Stedenbouwkundige omschrijving**

De opzet van het plan is zoals aangegeven in de visie op het plangebied overwegend consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Daarom is tevens voor een waarderingskaart gekozen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de huidige verkaveling aangegeven. Hierbij is niet alleen de voorgevelrooilijn van belang. Ook de achtergevelrooilijn is aangegeven. In Bosch en Vaart zijn veel woningen aan de achterzijde voorzien van een serre. Het is van belang deze verkavelingkarakteristiek te bewaren. Op plaatsen waar de structuur van serre's nog aanwezig is, is het behoud van deze serre's uitgangspunt. Achter de serre's zijn wel bouwmogelijkheden. Rond de Van Hogendorpstraat zijn woningen in een naoorlogse periode gebouwd. De verkaveling van deze straten is minder kwetsbaar dan in de vooroorlogse delen van de buurt. Het aanbouwen bij deze woningen is wel toegestaan.



bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## Hoofdstuk 6 JURIDISCHEASPECTEN

De beleidsuitgangspunten zijn in de regels vervat en op de verbeelding weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de regels, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Tot slot wordt een toelichting gegeven op de verbeelding.

### 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. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart 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.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.

Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

### **6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

Op de artikelen in de regels kan de volgende toelichting worden gegeven:

#### **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 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### **Artikel 3 Bedrijf**

Als bestemming 'Bedrijf' is in dit bestemmingsplan opgenomen de nutsvoorziening aan de Prinsessestraat 10.

#### **Artikel 4-7 Gemengd 1,2,4 en 5**

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 passen binnen de categorie A en B van de bedrijvenlijst.

Er zijn vijf typen te onderscheiden: Gemengd 1 (GD1), Gemengd 2 (GD2), Gemengd 3 (GD4), Gemengd 4 (GD4) en Gemengd 5 (GD5). In het bestemmingsplangebied komt geen GD3 voor.

GD1 (niet publiekaantrekkende functies): Binnen deze bestemming gaat het om (woon)panden waar op de begane grond naast wonen ook kleinschalige

functies zoals kantoor (zonder loketfunctie) en niet hinderlijke bedrijven zijn toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

GD2 (meer publiekaantrekkelijke functies): Binnen deze bestemming gaat het om (woon)panden waar op de begane grond naast wonen en lichte functies als kantoor en niet hinderlijke bedrijven en dienstverlening ook maatschappelijke voorzieningen en detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

GD3 (geen wonen op de begane grond): Binnen deze bestemming gaat het om panden waar op de begane grond niet gewoond wordt en alleen werkfuncties zijn toegestaan. Op de overige verdiepingen is alleen wonen toegestaan. Van de werkfuncties die onder GD2 mogelijk zijn, worden hier geen bedrijven toegelaten.

GD4: Binnen deze bestemming gaat het om panden waar op de begane grond en overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan. Van de werkfuncties die onder GD3 mogelijk zijn, wordt geen detailhandel toegestaan.

GD5 (geen wonen): Binnen deze bestemming gaat het om panden waar niet gewoond wordt. Behalve de werkfuncties die onder GD1 mogelijk zijn, worden hier ook dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegelaten en zijn bedrijven alleen toegestaan op de begane grond.

Met een aanduiding binnen Gemengde Doeleinden wordt het mogelijk gemaakt functies toe te laten dan wel uit te sluiten. Indien op de verbeelding aangeduid zijn ook horecafuncties toegestaan. Ook via een afwijkingsbevoegdheid kan in de bestemmingen GD2 en GD3 Horeca 1 worden toegestaan en binnen GD4 en GD5 Horeca 4.

Tabel 7 Gebruiksmogelijkheden Gemengde Doeleinden

GD1	GD2	GD3	GD4	GD5
<b>Begane grond</b>				
Wonen	Wonen		Wonen	
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
	Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening
	Maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen
	Detailhandel	Detailhandel		
Bedrijven	Bedrijven			Bedrijven

Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen
Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
<b>Overige verdiepingen</b>				
Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	
			Kantoor (eventueel. met loketfunctie)	Kantoor (eventueel. met loketfunctie)
			Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
			Dienstverlening	Dienstverlening
			Maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen
			Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen
Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
Afwijkingsbevoegdheid:				
	Horeca 1 (bg)	Horeca 1 (bg)	Horeca = 4 (bg en overige verdiepingen)	Horeca = 4 (bg en overige verdiepingen)

In het bestemmingsplan Bosch en Vaart zijn binnen de bestemming Gemengde Doeleinden op de verbeelding enkele panden aangeduid als horeca. Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden vijf typen onderscheiden:

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

H2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.

H3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

H4: horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaantrekking (af en aanrijden van taxi's en/of bussen, gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaantrekking, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken mede door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.

H5: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals discotheken en bar-dancings onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaantrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafe's, grotere bezoekersaantallen, en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcohol in combinatie met afwijkende openingstijden.

Binnen het plangebied is Horeca 3 toegestaan op de begane grond van Wagenweg 138 en Horeca 2 op de begane grond en eerste etage van Wagenweg 214. Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van Horeca 3 naar Horeca 2 en Horeca 1 toegestaan, en van Horeca 2 naar Horeca 1.

## **Artikel 8 Groen**

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als

'Groen'; bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'.

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 waterpartijen en waterlopen zoals slootjes.

### **Artikel 9 Maatschappelijk**

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels.

Bestaande gebouwen of gronden die worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, zoals woonzorgvoorzieningen en scholen, zijn bestemd als Maatschappelijk. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels).

### **Artikel 10 Natuur**

De op in dit plangebied voorkomende gronden die behoren tot het gemeentelijk natuurreservaat (vogelbosje) zijn bestemd als 'Natuur'. Op de gronden met de bestemming 'Natuur' mogen geen gebouwen worden opgericht.

### **Artikel 11 Recreatie**

Op de verbeelding is een bouwvlak met een bebouwingspercentage en bouwhoogte of goothoogte aangegeven zodat binnen de bestemming de flexibiliteit bestaat voor de situering van de bebouwing. Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Recreatie' worden opgericht en gebruikt.

### **Artikel 12 Sport**

Op de verbeelding is een bebouwingspercentage met een bouwhoogte of goothoogte aangegeven zodat binnen de bestemming de flexibiliteit bestaat voor de situering van de bebouwing.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Sport' worden opgericht en gebruikt.

Ten behoeve van de aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden eventuele horeca is het onder deze bestemming toegestaan tot een



maximum van 25 procent van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken ten behoeve van deze activiteiten. Voorts wordt binnen deze bestemming ook de mogelijkheid geboden om maatschappelijke voorzieningen te realiseren zoals kinderopvang.

### **Artikel 13 Tuin 1**

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. 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.

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.

### **Artikel 14 Tuin 2**

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden 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 zogeheten 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>. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

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

Aanduidingen waar parkeren is toegestaan betreft (delen van) tuinen met bestemming 'Tuin 1' en 'Tuin 2' van Berkenrodestraat 11, Boekenrodestraat 13, Bos en Hovenstraat (nieuwbouw) naast 4, Bos en Vaartstraat 31, 33, 35, Eindhovenstraat 4 en 38, Ipenrodestraat (nieuwbouw) naast 2, Lyceumlaan 2, 4 en 6, Oranjeplein 2, Prinsessekade 50, Prinsessestraat 2 en 6, Spruitenbosstraat 1a, 1 en (nieuwbouw) naast 15, Uit den Bosstraat 1c, Van Limburg Stirumstraat 1, 3, 5 en 7, Wagenweg 164-178, 208, 214, 218, 220, 222, 224, 226, 238, 240, 242, 248 en 250-252, Westerhoutstraat 1, 5, 7 en 33,

en Zomerluststraat 2, 5, 10, 19 en 21.

### **Artikel 15 Tuin 3**

Bij de plannen voor de nieuwbouw in plaats van de huidige kantoorbebouwing van de Houthof en de onbebouwde kavel ten oosten daarvan wordt voorzien in de aanleg van een ondergrondse dan wel halfverdiepte parkeergarage met daarbovenop een groene binnentuin. Daarom wordt hieraan de bestemming 'Tuin 3' gegeven, waarbij onder de tuin een parkeergarage is toegestaan met een maximale hoogte boven maaiveld van 2,5 meter.

### **Artikel 16 Verkeer**

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonnodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Als specifieke vorm van verkeer wordt de ondergrondse parkeergarage onder de woningen en achtertuin van Wagenweg 164-178 aangegeven.

Om een fietspad door te kunnen trekken langs de zuidzijde van de Van Limburg Stirumstraat en een fietsverbinding aan te kunnen leggen in de zuidberm van de Westelijke Randweg langs de Claus Sluterweg wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### **Artikel 17 Water**

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen,

en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Bosch en Vaart is binnen de bestemming 'Groen' een zoeklocatie voor water aangegeven nabij de Westelijke Randweg waar het wateroppervlak kan worden uitgebreid.

Voor het oprichten van een steiger is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

### **Artikel 18 Wonen**

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 70 m<sup>2</sup>. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Bed & breakfast is toegestaan voor zover het maximaal 4 bedden over maximaal 2 kamers betreft. Gastouderopvang is toegestaan voor maximaal 4 kinderen.

### **Artikel 19 Leiding – water (dubbelbestemming)**

Ondergrondse drinkwatertransportleidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-water' met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **Artikel 20 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)**

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 (water) 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 fundamenten 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 strandvlakte 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 Bosch en Vaart komen de categorieën 3, 5 en 6 voor.

#### **Artikel 21 Waarde - beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)**

Bij de Hoofdopzet waarderingskaart (zie paragraaf 6.8) wordt uitgebreid ingegaan op de regeling zoals die geldt voor gebieden die zijn aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Dit betreft een groot gedeelte van het woongebied in Bosch en Vaart.

#### **Artikel 22 Waarde – cultuurhistorie (dubbelbestemming)**

De binnen de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden. Voor deze bestemming geldt een aanleg- en sloopvergunning.

### **6.5 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### **Artikel 23 Anti-dubbelregel**

Deze bepaling in de regels houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het "verschuiven" van gronden tussen percelen (met name via al of niet tijdelijke eigendomsoverdrachten) op een van de of op alle betrokken percelen

uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de regels beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie "praktijkruimte" als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbelregel.

#### **Artikel 24 Algemene procedureregels**

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

#### **Artikel 25 Algemene afwijkingsregels**

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 aan een 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 slotregels**

#### **Artikel 26 Overgangsregels**

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 omgevingsvergunning 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 27 Slotregels**

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan 'Bosch en Vaart'

### **Bijlage 1 Zoneringslijst**

De zoneringslijst 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 Zoneringslijst 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 Zoneringslijst 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.

Milieuzonering 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

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle legale bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokopnames van mei 2010 positief te bestemmen. Dit betekent dat:

- deze bebouwing mag worden vernieuwd;
- uitbreiding van de bestaande bebouwing niet is toegestaan;
- de hoeveelheid onbebouwd terrein gelijk blijft.

### Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

#### *Bebouwingsgrenzen*

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

Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Voor woningen wordt uitgegaan van de algemene 'basiswoning' waarbij de grootte van het bouwblok bepalend is.

Behalve de bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. Zowel de bebouwingsgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Binnen een aantal percelen is een bebouwingspercentage opgenomen. Binnen de bebouwingsgrenzen mag voor het aangegeven percentage aan bebouwing worden opgericht.

#### *Bouwhoogte*

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven als maximale goothoogte. Via afwijkingsbevoegdheid mag de bestaande goothoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd. Boven de goothoogte is een kap verplicht met een maximale hoogte van 4,0 meter, gemeten vanaf de goothoogte. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

1. via een afwijkingsbevoegdheid is een kap tot maximaal 5 meter toegestaan;



2. via een afwijkingsbevoegdheid is een platte afdekking in plaats van een kap mogelijk. In dat geval is de op de verbeelding aangegeven goothoogte tevens de maximale hoogte van het gebouw.

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

Voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 is de bestaande goothoogte vastgelegd op de verbeelding. Voor orde 3 gebouwen en nieuwbouw is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een afwijkende goothoogte, dakhelling of plat dak. Voordat deze afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast zal getoetst moeten worden aan aspecten zoals het straat- en bebouwingsbeeld en de bezonningssituatie op aangrenzende bouwpercelen. Ook kan via een afwijkingsbevoegdheid de goothoogte van orde 3 gebouwen, gebouwen die op de verbeelding staan aangeduid als nieuwbouw of in wanneer er sprake is van nieuwbouw worden verhoogd. Hiertoe zijn voorwaarden opgenomen in de regels.

De bouw van dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Deze dakterrassen dienen in verband met de beeldkwaliteit van het bestemmingsplangebied niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg. Daarnaast dient het terras minimaal 3 meter vanaf de voorgevel gesitueerd te zijn. Uitzondering hierop is de afwijkingsbevoegdheid voor dakterrassen op de erker binnen de tuinbestemming. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners van die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

Nu het woongebied van Bosch en Vaart officieel de status Beschermd Stadsgezicht heeft gekregen houdt dit in dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van het college van burgemeester en wethouders is verboden om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent zijn (aan)gebouwd.

## 6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Per 5 oktober 2011 is een groot deel van het bestemmingsplangebied "Bosch en Vaart" aangewezen als 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 en een nadrukkelijke plaats te geven bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

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

groot deel van het gebied nog blijven bestaan.

Het gebied Haarlem-Zuid-West laat met de aangrenzende Koninginnebuurt een eerste stedenbouwkundige ontwikkeling van (voorheen Heemstede, thans) Haarlem in de negentiende eeuw zien. Het gebied kenmerkt zich door gebogen lanen met woningbouw voor de gegoede burgerij. De villaparken daar ten zuiden hiervan, het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, zijn goed bewaarde voorbeelden van villaparkaanleg en gegoede middenstandsbouw van rond 1900. Het Wilhelminapark met grotendeels vrijstaande villa's en Bosch en Vaart met villa's en geschakelde middenstandswoningen. De ruime groenvoorzieningen in de beide villaparken zorgen voor een goed aansluiting op de Haarlemmerhout en het Westerhoutpark. Westelijk van het Wilhelminapark bevinden zich de restanten van buitenplaatsen aan de Leidsevaart die reeds als Rijksmonument beschermd zijn: Vaartzicht en Zwanenburgh. De pre-stedelijke structuur is bepaald door de noord-zuid-verbindingen van de Wagenweg en de in 1656-1657 gegraven Leidsevaart. Zij lopen min of meer parallel met de onderliggende strandwal, waarop de binnenstad en de Haarlemmerhout zijn gelegen. De wegenstructuur van dit gebied laat een nauwe aansluiting zien op de binnenstad en de Haarlemmerhout. Aan de zuidrand van de ommuurde stad verschijnt er al snel bebouwing aan de toegangswegen. Vooral het Houtplein, het voorplein van de Grote Houtpoort is al vroeg bebouwd. Datzelfde geldt voor de Wagenweg, deel uitmakend van de oude Heerenweg die parallel aan de duinrand Haarlem met Den Haag en de Bollenstreek verbond. Vanuit de stad zelf zijn er twee ontwikkelingen te noemen die typerend zijn voor de prestedelijke ontwikkeling van Haarlem-Zuid-West. Dat zijn enerzijds de bedrijven en bij behorende voorzieningen waarvoor binnen de stadsmuur geen plaats meer voor was, anderzijds de buitenplaatsen van de gegoede stedelingen die hier een rustplaats creëerden. Door de aanleg van de trekvaart naar Leiden in 1656-1657, de Leidsevaart, kreeg het gebied westelijk van de Wagenweg een duidelijke begrenzing, die oorspronkelijk alleen bij de Schouwteeslaan een brug had. De Emmabrug ontstond pas samenhang met de ontwikkeling van de Koninginnebuurt in 1899. De buitenplaats Bosch en Vaart, gelegen aan de Wagenweg, had terreinen die uitstrekten tot aan de Leidsevaart. Voor dit terrein werd door architect P. Kuiper in 1901 een plan ontworpen met een quasi-geometrisch stratenpatroon, met als centrum het Oranjeplein. Van 1901 tot 1938 werd de wijk volgebouwd met 33 villa's en 352 geschakelde middenstandswoningen in stijl variërend van allerlei neo-stijlen tot Amsterdamse School, van vakwerkbouw tot chaletstijl. De vele tuingronden en boomgaarden ondersteunen de oorspronkelijke opzet van de wijk waarbij de tuinstadgedachte de leidraad vormde. De aanleg en bebouwing van Bosch en Vaart zijn uitzonderlijk gaaf bewaard gebleven.

Bosch en Vaart is een ruim opgezette wijk tussen de Wagenweg en de Leidsevaart. Het gebied kenmerkt zich door een overwegend stratenpatroon met villabebouwing en geschakelde middenstandsbouw. Restanten van vroegere bebouwing en aanleg zijn in de laat negentiende eeuwse ontwikkeling van het plan van Wolbers opgenomen.

Bosch en Vaart is als oorspronkelijk concept bewaard gebleven met de waardevolle bebouwing uit de periode 1901-1938. Centraal punt vormt het groen ingerichte Oranjeplein waaraan enkele reeds als Rijksmonument

beschermd villa's staan. De karakteristieke tuinen rond de bebouwing laten Bosch en Vaart goed aansluiten op de villaparken en de Haarlemmerhout oostelijk van de Wagenweg.

Het bestemmingsplan beoogt de hoofdstructuur van het gebied in stand te houden, de functionele ontwikkeling in hoofdlijn te laten aansluiten op de historische ontwikkeling en verandering aan gebouwen of ruimtelijke inrichting te toetsen aan de historische karakteristieken en waar mogelijk te herstellen en te versterken. Hiervoor is een waarderingskaart opgenomen als onderdeel van de bestemmingsplanvoorschriften en de plankaart. Het beleid inzake de waarderingskaart wordt hieronder beschreven. Tevens zijn aspecten van toetsing, uitvoering en afstemming opgenomen.

In het kader van de recente aanwijzing tot beschermd Stadsgezicht is voor het plangebied een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. 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. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 gebouwen een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 gebouwen de bestaande goothoogte is vastgelegd op de verbeelding.

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

### **Stedenbouwkundige waardering**

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

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

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

Orde 2 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 1 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

Orde 3 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 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 waarderingkaart aangegeven "stedenbouwkundige accenten" is behoud.

### *Toetsing*

Bij het toetsen van verzoeken om omgevingsvergunning, 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 waarderingkaart 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. Dit beeld bestaat uit de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plangebied inclusief de daarin voorkomende ruimtelijke, functionele en cultuurhistorische waarden.
- Bij de beoordeling of nieuwe ontwikkelingen planologisch aanvaardbaar zijn zullen deze waarden dan ook uitgangspunt vormen. De grenzen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald door de mogelijkheid van een goede ruimtelijke inpassing van deze ontwikkelingen in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.
- Het wordt van groot belang geacht de straatwanden te behouden, beschermen en waar mogelijk te versterken. Bij nieuwbouw, vervangen of verandering van de bestaande bebouwing in de straatwanden wordt beoogd de structuur van de gevelwand zoveel mogelijk te behouden.
- Hierbij is het van groot belang dat de afmetingen, de ritmiek en de

gevelbeëindiging van de bebouwing, evenals aspecten van welstand zoals detaillering, materiaalkeuze en kleur, zodanig op de omgeving worden afgestemd dat de straat- en bebouwingsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.

- 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.

#### B Functionele structuur

- Uitgangspunt is behoud en versterking van het woonkarakter van Bosch en Vaart.
- Naast het woonkarakter vormt functiemenging in Bosch en Vaart aan de Wagenweg 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 gebruiksvrijstelling. 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 Bosch en Vaart 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 1 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.

Op de verbeelding zijn over het algemeen de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik met bebouwingsgrenzen en bebouwingsregels aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waar binnen mag worden gebouwd. Naast de verbeelding is er een waarderingskaart. Op deze kaart worden stedenbouwkundige lijnen en gebouwen gewaardeerd. Het doel van deze kaart is de beschermende werking van het aankomende beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De verbeelding heeft een indirecte koppeling met de waarderingskaart. Op de verbeelding zijn gebouwen met Orde 1 en Orde 2 (Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en kandidaat monumenten) strak bestemd. Dat wil

zeggen dat de oorspronkelijke bebouwing hier is overgenomen. Voor gebouwen met Orde 3 en Nieuwbouw zijn ruimere contouren aangehouden daar waar het stedenbouwkundig ruimtelijk toelaatbaar is.

Op de verbeelding zijn ook enkele bouwvlakken opgenomen welke reeds in het voorgaande bestemmingsplan bestonden. Behalve bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens maatvoeringsvlakken. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld binnen één bestemming op een pand twee verschillende bouwhoogten worden bepaald. De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen.



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

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het ontwikkelingsprogramma Haarlem dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Door participatie hebben de wijkraad Bosch en Vaart en wijkraad Koninginnebuurt een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan. De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem.

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Behoudens de ontwikkelingslocaties voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

### **7.2 Uitkomst watertoets**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft 3 december 2004 een positief wateradvies voor het plangebied gegeven (zie bijlage 2). Inhoudelijk heeft het Hoogheemraadschap drie opmerkingen gemaakt die in het bestemmingsplan zijn overgenomen.

### **7.3 Uitkomsten overleg over het voorontwerp bestemmingsplan (2005)**

Het in artikel 3.1.1 van Besluit op de ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met alle instanties zoals vermeld in bijlage 4. Het voorontwerp bestemmingsplan is met begeleidend schrijven toegezonden aan deze instanties op 29 maart 2005. Daarbij is opgemerkt dat indien niet binnen de gestelde termijn zou worden gereageerd aangenomen zou worden dat ingestemd wordt met de planvorming. Men heeft de gelegenheid gehad om tot 27 mei 2005 reacties in te dienen.

Reacties waarin werd gesteld dat het plan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen zijn ontvangen van:

1. NS commercie, Bedrijfs- en Produktontwikkeling
2. Gasunie
3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
5. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra
6. ProRail

Voorts zijn opmerkingen gemaakt door :

7. Rijkswaterstaat Noord-Holland
8. Hoogheemraadschap van Rijnland
9. VROM Inspectie
10. Provincie Noord-Holland
11. Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving
12. Milieufederatie Noord-Holland
13. KPN

De artikel 3.1.1 reacties en het gemeentelijk antwoord daarop zijn opgenomen in bijlage 7.

Van de overige instanties is in 2005 geen reactie ontvangen.

#### **7.4 Rapportering inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan (2005)**

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dient het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te betrekken. Dit dient te geschieden op de wijze zoals beschreven in de inspraakverordening waarin regels zijn gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. In dit kader heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 25 maart 2005 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijke reacties worden ingediend. Voorts is er op 6 april 2005 een inspraakavond gehouden in de vorm van een inloopavond.

De in 2005 ontvangen 255 inspraakreacties kunnen worden ingedeeld in 17 'algemene reacties' en 238 'specifieke reacties op de herontwikkeling van het Van Breementerrein/Schouwtjeslaan'. Deze ontwikkeling maakte deel uit van het plangebied bij het voorontwerp uit 2005. Omdat dit deelgebied inmiddels geen deel meer uitmaakt van het bestemmingsplangebied worden de reacties op het Van Breementerrein/Schouwtjeslaan hier buiten beschouwing gelaten.

Algemene reacties zijn ontvangen van:

1. B.E.T. Neerincx, Bos en Vaartstraat 7 rood, 2012 LG Haarlem (2x)
2. C. Brunner/B. Tanner, Bosch en Vaartstraat 22, 2012 LH Haarlem.
3. C.A.M. van Scheijndel, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem

4. C.M. Nieuwenhuizen, Spruitenbosstraat 3, 2012 LJ Haarlem
5. F.R.S. Scheffelaar, Wagenweg 180, 2012 NL Haarlem
6. Fam. Imhoff, Spruitenbosstraat 2, 2012 LK Haarlem
7. H.J. Takken, Wagenweg 188, 2012 NL Haarlem
8. J. Schafrat, Wagenweg 182, 2012 NL Haarlem (2x)
9. Kampenaar/A. Pilon, Wagenweg 156, 2012 NL Haarlem
10. L.C. van Lent, Wagenweg 186, 2012 NL Haarlem
11. Markus Ravenhorst, Wagenweg 184, 2012 NL Haarlem
12. Michiel W.M. Bredius, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem
13. N. van Wijk, Van Limburg Stirumstraat 7, 2012 MX Haarlem
14. Sacha Koenes, Eindhovenstraat 15, 2012 MH Haarlem
15. W. Burmanje, Bosch en Vaartstraat 16, 2012 LH Haarlem
16. Wijkraad Bosch en Vaart, Westerhoutstraat 46, 2012 JS Haarlem
17. Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerslaan 16, 2012 EX Haarlem

De inspraakreacties staan samengevat weergegeven en voorzien van gemeentelijk antwoord in bijlage 5.

## 7.5 Handhaving

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

Daarom 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 projecten staan aangegeven die 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 die worden aangepakt.

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 men name

onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## Bijlage 1 Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2

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

De waarderingskaart, de bijbehorende redengevende omschrijving en de verankering ervan in de voorschriften is een co-productie geweest tussen ambtenaren van Bureau Ruimtelijk Ontwerp, Bureau Ruimtelijke en Cultuurhistorische plannen van afdeling Beleid en Bureau Specifieke Taken van afdeling Vergunningen en Toezicht. In deze groep is zowel de stedenbouwkundige als de architectuurhistorische discipline vertegenwoordigd. Het beeldkwaliteitplan Bosch en Vaart van Bureau Mattie en de Moor is als uitgangspunt gebruikt voor het opstellen van de waarderingskaart.

### 1. Doel

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

### 2. Orden

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

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

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

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

Orde 3 (geel): Deze orde omvat bouwwerken die ouder zijn dan vijftig jaar en van wisselende architectonische kwaliteit, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook gebouwen die ouder zijn dan vijftig jaar die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren en de zogenaamde 'missers' behoren tot deze categorie. Vervanging is in principe mogelijk. Bij verbouwing is behoud van de schaal en de cultuurhistorische waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.

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

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

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



Stedenbouwkundig accent: Dit is een duidelijk aanwezig hoogteaccent in de gevelwand, meestal in de vorm van een torentje. Vooral bij gebouwen op hoeken, gelegen in de zichtlijnen en aan bijzondere openbare ruimten, waarbij de hoogteaccenten een belangrijke bijdrage leveren aan het historisch stedenbouwkundig gevelbeeld, zijn de hoogteaccenten opgenomen in de waarderingskaart. Bij deze gebouwen wordt gestreefd naar instandhouding en/of herstel van de hoogteaccenten.

### **3. Methodiek**

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

#### *Waardering van de stedenbouwkundige zones*

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

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

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

De volgende stedenbouwkundige zones worden onderscheiden:

Zone A: Zone van bovenlokaal belang, met zeer waardevolle of uniek planmatige historisch stedenbouwkundige plattegrond, hoge continuïteit van het

historisch gevelbeeld, ingevuld met bovengemiddelde historische architectuur en/of architectonische verbijzondering met meerwaarde.

De straat heeft veelal een zeer evenwichtig profiel met een goede schaalverhouding.

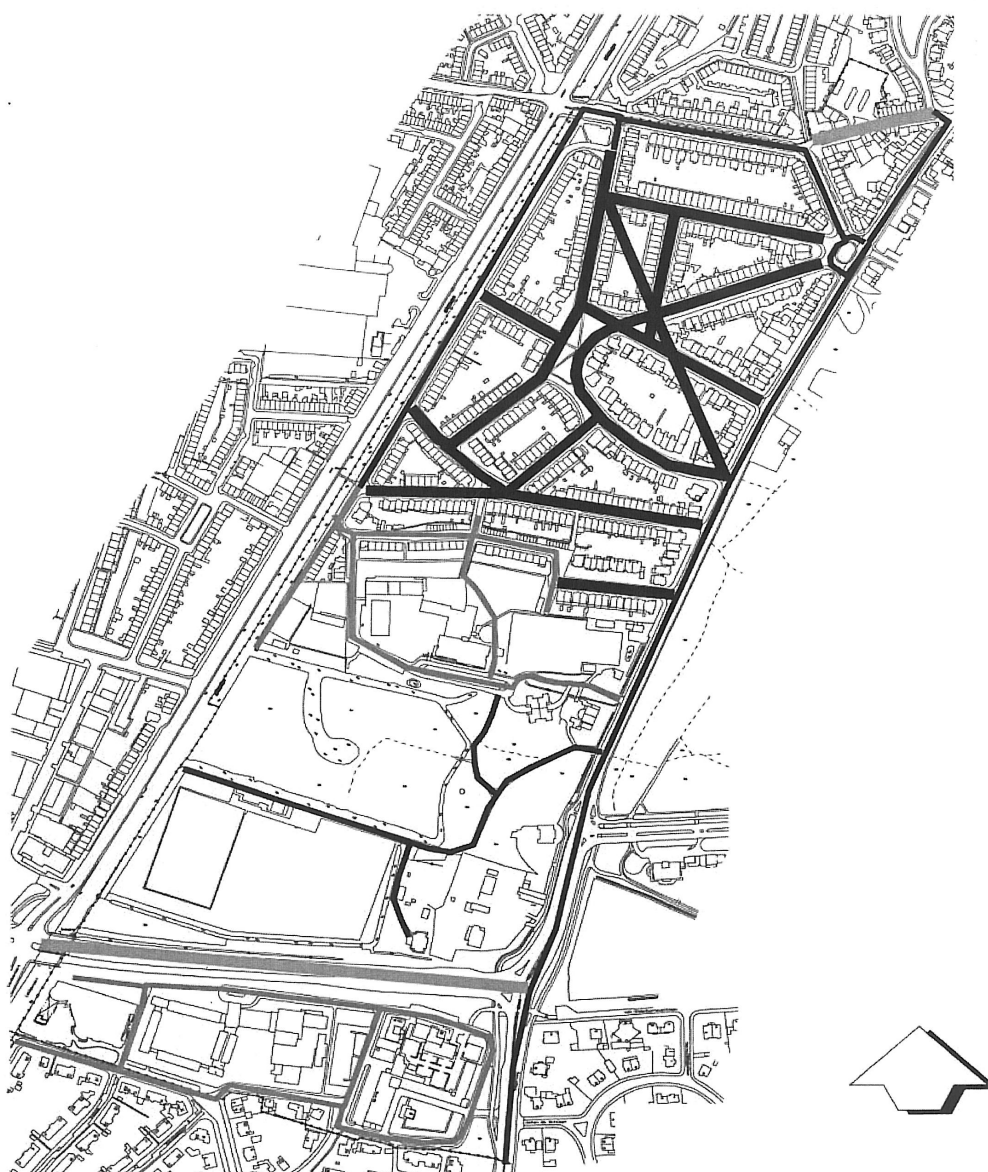
Zone B: Zone met historisch stedenbouwkundig belangrijke plattegrond, een homogeen historisch gevelbeeld met nauwelijks verstoringen. De gevelwand heeft een grote architectonische continuïteit en er is architectonische verbijzondering met meerwaarde aanwezig. De straat heeft een evenwichtig en kwalitatief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

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

Zone D: Zone zonder historisch vooropgezette plattegrond of een verstoorde plattegrond.

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

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



Afbeelding 1 Waardering van de stedenbouwkundige zones in Bosch en Vaart

Verklaring:

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

De zonekaart van Bosch en Vaart is weergegeven in afbeelding 1

*Waardering van de kleinste architectuureenheid*

Elke architectuureenheid, soms bestaande uit één enkel pand, soms bestaande uit een ensemble of seriebouw wordt gewaardeerd in een aantal architectuurcategorieën. De volgende vier architectuurcategorieën worden onderscheiden:

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

Categorie 2: gebouwen met architectonische en/of stedenbouwkundige verbijzondering

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

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

Nieuwbouwpanden: gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd worden niet gewaardeerd omdat het uitspreken van een afgewogen oordeel vanwege de jonge leeftijd ervan lastig is. De benodigde historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt.

### *Orde bepaling*

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

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

#### **4. Redengevende omschrijving orde 2**

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

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving	Stedenbouwkundige zone

Berkenrodestraat	1-7	<p>Architect A. de Haan; bouwjaar 1902; architectonische eenheid met Schouwteesplein 1-12</p> <p>eclecticisme; afwisselend blok dat is opgebouwd uit vier symmetrische gedeeltes van telkens vier woningen; elk gedeelte bestaat uit vijf traveeën, links en rechts een wat bredere en in het midden een smalle travee witgepleisterd ter weerszijden van traveeën in baksteen, de drie middelste traveeën opgetrokken over drie lagen met plat dak, oorspronkelijk bekroond met kanteelvormige elementen, de buitenste traveeën over twee lagen met pannendak, diverse details in siermetselwerk en gemetselde boogfriesjes langs de zijgevels; traditionele schuifraamkozijnen waar de oorspronkelijke raamindeling grotendeels uit is verdwenen; dakkapellen met lessenaarsdak in dakschilden; zijgevel van nr. 7 aan de Westerhoutstraat met pleisterwerk in spaarvelden en driezijdige erker over twee bouwlagen, waarvan de openslaande deuren op de begane grond in 1963 zijn veranderd in een raam met borstwering.</p>	A
Berkenrodestraat	9-15	<p>Nrs. 9 en 15: Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1909; nrs. 11 en 13 daarop aansluitend</p> <p>Eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met zadeldak; siertopgevel met zadeldak op nr. 11 en sierklokgevel op nr. 13; nr. 9 met afgeschuinde hoek en veelzijdig uitgebouwde hoektoren spitsdak; nr. 15 met vierkant uitgebouwd torenelement met inzwenkend tentdak; dakschild deels met overstek en deels met als kroonlijst behandelde bakgoot; dakkapellen van verschillende grootte; driezijdige erkers met schilddak bij nrs. 11, 13 en 15</p>	A
Berkenrodestraat	17-19	<p>Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1910</p> <p>Eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met dakschilden boven voor- en achtergevel bij een overigens plat dak; siertopgevels met vakwerkelementen; rechthoekige erkers met balkon en houten balkonhek; kleine dakkapellen in het voorgeveldakschild; voordeurkozijn met smalle zijlichten tot kalfhoogte</p>	A

Berkenrodestraat	21-31	Architect J.P. Benner & H.; bouwjaar 1912 Eclecticisme Blok van zes huizen symmetrisch opgezet; eclecticische baksteenarchitectuur in twee lagen met plat dak en voorgeveldakschild in het midden doorbroken door twee siertopgevels en bij de uiteinden van het blok met sierklokgevels met spiegelboog; over volle gevellengte van de eerste verdieping een dubbele siersteenband in contrastkleur; in het midden ruitvormige gevelsteen; vier van de zes voordeuren terugliggend in boognis met ontlastingsboog in siermetselwerk met natuurstenen consoles; segmentbogen met sluitsteen boven de bredere kozijnen en rollagen boven de overige kozijnen; nrs. 21, 25, 27 en 31 met driezijdige erkers; nrs. 23 en 29 met houten balkon op consoles; balkons met houten balustrades; dakkapellen grotendeels niet oorspronkelijk (nr. 29 met niet oorspronkelijk dakterras in het dakschild).	A
Berkenrodestraat	2-4	Architect J.C. Groen; bouwjaar 1906; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met plat dak, met opgemetselde balustraden langs de dakrand en in het midden op consoles uitstekende houten daklijst boven de iets terugspringende middenpartij van de gevel; driezijdige erkers met openslaande deuren en balkon met houten hekwerk	A

Berkenrodestraat	6-8	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1907; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met zadeldak met zwaar overstek en bakgoot; gemetselde dakkapellen met zadeldak met groot overstek; kleine dakkapellen in het dakvlak; kozijnen op de begane grond met segmentbogen	A
Berkenrodestraat	10-12	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1907; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met zadeldak; met driezijdige erkers en door overstekend dakvlak overdekte erkerbalkons; grote dakkapellen boven de erker-balkon partij en kleine dakkapellen boven de voordeuren	A
Berkenrodestraat	14	Bouwjaar 1908; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen onder zadeldak met torenvormige stenen dakkapel met tentdakje; kleine dakkapel in het dakschild; gevel op de verdieping en stenen dakkapel gepleisterd; driezijdige erker met schilddak; luifel boven de voordeur	A

Berkenrodestraat	16-18	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1909; eenvoudige baksteenarchitectuur met voorgeveldakschild (daarachter plat dak) met als siertopgevel uitgebouwd geveldeel met dakoverstek en houten stickstyle elementen; nr. 18 siertopgevel met wolfseind; overstekende bakgoot op consoles; kleine dakkapellen in de dakschilden; voordeuren met zijlichten en bovenlicht en op het kalf aansluitende luifel; nr. 16 met balkon op consoles boven het begane grondraam; nr. 18 met driezijdige erker met balkon	A
Berkenrodestraat	20-22	Architect J. Verhagen; bouwjaar 1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild (daarachter plat dak) met als siertopgevel uitgebouwd geveldeel met dakoverstek en houten stickstyle elementen; nr. 22 siertopgevel met wolfseind; overstekende bakgoot op consoles; kleine dakkapellen in de dakschilden; voordeuren met zijlichten en bovenlicht en op het kalf aansluitende luifel; driezijdige erkers met balkon met houten balkonhek	A
Berkenrodestraat	24-26	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1912; symmetrisch opgezette eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild (daarachter plat dak) met als siertopgevel uitgebouwd geveldeel met vakwerkelementen; gootlijst en dakoverstekken op consoles; driezijdige brede erkers op de begane grond overgaand, met inzwenkende overgangsvorm, in smallere erkers op de verdieping; spaarbogen boven de overige kozijnen; kleine dakkapellen in het dakschild	A
Berkenrodestraat	28-34	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1913; eenvoudige baksteenarchitectuur in drie lagen met plat dak; erkers over één en over twee verdiepingen	A
Berkenrodestraat	36-42	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; zeer eenvoudige baksteenarchitectuur met erkers en balkons in drie lagen; schijnzadeldak voor een voor de rest plat dak	A
Berkenrodestraat	44-50	Architect C. Grootes; bouwjaar 1914; zeer eenvoudige baksteenarchitectuur in drie bouwlagen, met erkeruitbouw aan twee zijden over de volle hoogte, plat dak	A

Boekenrode-straat	1	Architect R.A.H. de Heer Kloots; bouwjaar 1909; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen aansluitend op de bebouwing van de Westerhoutstraat met trapgevel en driezijdige erker aan de Westerhoutstraat; niet oorspronkelijke vóór 1950 afgeplatte trapgevel aan de Boekenrodestraat op iets vooruitspringend bouwdeel; dakschild aan de Boekenrodestraat voor een overigens plat dak.; entreepartij met luifel.	A
Boekenrode-straat	3-7	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met siertopgevels; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; twee driezijdige erkers en een rechthoekige erker; nr. 7 met luifel boven de entree.	A

Boekenrode-straat	9	In 1912 gebouwd als dienstgebouw van de gemeente Heemstede met een meervoudige functie. Vrijstaande baksteenarchitectuur in twee lagen met natuursteendetails op hoog hardstenen plint; gebogen erker met natuurstenen bekroning met het wapen van Heemstede; gedenksteen van de Ned. Ver. Van Huisvrouwen; met leien gedekte zadeldaken en steekappen. Kandidaat gemeentelijk monument.	A
Boekenrode-straat	11-13	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1917; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen; flauw zadeldak met siertopgevels; driezijdige erkers; entree's met luifels; vakwerkbouwdetails en pleisterwerk in de siertopgevels.	A
Boekenrode-straat	15	Architect G.J. Stekelenburg; bouwjaar 1926; eenvoudige, vrijstaande baksteenarchitectuur in twee lagen met omlopend schilddak	A
Boekenrode-straat	2-24	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1912-1914; eenvoudige baksteenarchitectuur met chaletstijl elementen, zoals houten balkonbalustrades boven de erkers; houten luifels boven de voordeuren; laag doorgetrokken kapconstructie met zwaar overstek met daklijsten op klossen; nu en dan afgeschuinde topgevels met overstek; enkele rondboognisjes boven de vensters	A
Boekenrode-straat	26	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; architectonische kenmerken overeenkomstig de aangrenzende panden nrs. 2-24	A



Bos en Hovenstraat	1-5	Architect A. van der Veen; bouwjaar 1913; baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met centraal klokgevel geflankeerd door twee trapgevels; spekstenen rondom de raamkozijnen; driedzijdige erkers met balkon; voordeuren in rondbogige spaarvelden.	A
Bos en Hovenstraat	7-17	Architect A. van der Veen; bouwjaar 1914-1915; eenvoudige baksteenbouw in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels deels gepleisterd en deels met afgesnuitte vorm; geprofileerde, over de topgevels omlopende kroongootlijst op consoles; driedzijdige erkers met balkons; bij nr. 13 en 17 erker over twee bouwlagen.	A
Bos en Hovenstraat	4-20	Architect J.B.; bouwjaar 1920; symmetrisch opgebouwd blok in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nrs 12 en 14 met siertopgevels in mansarde-vorm; driedzijdige erkers met balkons met bijzondere houten balustrades; grote houten luifels in topgevelvorm boven de voordeuren met ovale bovenlichten.	A
Bos en Hovenstraat	22-32	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1915-1920; baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild, omlopend bij de zijgevel op nr. 32, voor een overigens plat dak; siertopgevels met steekkappen en nr. 22 met tentdak; uitkragende gootlijst op geprononceerde consoles; driedzijdige en rechthoekige erkers met balkons; nr. 30 met erker over 2 bouwlagen; nr. 22 en 26 met ovaal bovenlicht; nr. 24, 26 en 28 met entreepartij onder halfronde boog; nr. 32 entree met luifel	A
Bos en Vaartstraat	1	Bouwer M.C. van Rhijn; bouwjaar 1902; markante eind- of hoekbebouwing in twee lagen met boven het dakvlak opgaande veelhoekige torenopbouw met spitsdak en aansluitend klein balkon; veelhoekige erker met balkon aan de noordkant; driedzijdige erker over twee bouwlagen aan de oostkant; dakschilden rond een overigens plat dak met siertopgevel en sterk uitkragende steekkap aan de oostkant.	A
Bos en Vaartstraat	3-5	Architect nn; bouwjaar 1903; eenvoudige asymmetrische baksteenbouw in twee en drie bouwlagen met gevarieerde bekapping; erker over drie verdiepingen; boogvensters; tegen de oostgevel uitbouw onder lessenaarsdak met de ingangspartij in een ronde boog.	A

Bos en Vaartstraat	7-9	Architect De Ridder; bouwjaar 1902; eclectisch bouwblok in drie lagen; neorenaissance details, als spekstenen in de ontlastingsbogen boven de vensters en horizontale siersteenverbanden; de voordeuren teruggeplaatst in boognissen; plat dak met op consoles rustende daklijst	A
Bos en Vaartstraat	11-13	Architect A. de Haan; bouwjaar 1901; decoratieve, symmetrische, witgepleisterde bouw in twee tot drie lagen, met deels voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; elementen zoals boogfriesjes, ontlastingsbogen en siersteentjes onder de vensterdorpels in schoon metselwerk	A
Bos en Vaartstraat	15-15 A	Architect nn; bouwjaar 1904; stadvilla in Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen met hoog voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige, gepleisterde erker met balkon door de bekapping heenbrekend; kleine ronde erker op de begane grond, overgaand in een grote ronde erker op de verdieping onder een rechthoekig uitspringende dakuitbouw	A
Bos en Vaartstraat	17-23	Architect nn; bouwjaar 1904; symmetrisch blok van geschakelde stadsvilla's in Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; twee driezijdige erkers, boven de gootlijst uitgebouwd tot torentjes met hoge spits; twee driezijdige erkers over twee verdiepingen onder uitspringende, als vakwerkbouw behandelde siertopgevels; bakstenen gevels deels gepleisterd.	A
Bos en Vaartstraat	25-29	Architect nn; bouwjaar nn; vrijstaande, deels gepleisterde baksteenbouw in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; middenpartij uitgebouwd met hoger opgaande siertopgevels; middenwoning met driezijdige erker.	A
Bos en Vaartstraat	31-33	Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1905 Vrijstaande dubbele villa in Engelse landhuisstijl met gevarieerde kap op 1 tot 3 bouwkagen; benedenverdieping overwegend schoon metselwerk, op de verdiepingen pleisterwerk met deels houten vakwerk; rechthoekige serre tegen de rechterzijgevel overgaand in balkons op de eerste en tweede verdieping; bovenlichten van de serreramens bezet met Jugendstil glas-in-lood ramen.	A

Bos en Vaartstraat	2	Architect Joh. Jansen; bouwjaar 1906; deels vrijstaande, dubbele villa (met Westerhoutstraat 1) in eenvoudige baksteenstijl; twee bouwlagen met pannengedekte zadeldaken en steekkappen; driezijdige erker over twee verdiepingen met gemetselde balustrade aan de zuidgevel; vijfzijdige erker met houten balkonhek aan de oostgevel; bovenlichten met kleine ruitindeling.	A
Bos en Vaartstraat	4-6	Architect nn; bouwjaar 1905; baksteenbouw in twee en drie lagen met deels voorgeveldakschild en siertopgevel; nr. 6 hoger opgaand met gemetselde hoekpenanten naast sterk overkragende kroongootlijst op consoles; natuurstenen sluit- en accentstenen; nr. 4 met driezijdige erker met houten balkonhek; nr. 6 met deels sterk, in 1978, gewijzigde kozijnen en balkonhek	A
Bos en Vaartstraat	8	Architect C. van Unnik; bouwjaar 1905; asymmetrische opgezette woning in twee bouwlagen met plat dak; voorgevel met siermetselwerk deels hoger opgaand.	A
Bos en Vaartstraat	10-12	Architect A.C. Vander; bouwjaar 1908; eclecticisme; symmetrisch opgezet in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; baksteen met wit pleisterwerk en siermetselwerk; groene geglazuurde tegels als boogvulling; elementen van de Engelse landhuisstijl: houten "baywindows", onder ver doorgetrokken dakluifels op de eerste verdieping, vensters met kleine ruitjes.	A

Bos en Vaartstraat	14-16	Architect A.C. Vander; bouwjaar 1909; eclecticisme; symmetrisch opgezet in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; asymmetrisch geplaatste, gepleisterde siertopgevels; baksteen met wit pleisterwerk en siermetselwerk; groene geglazuurde tegels als boogvulling; rechthoekige erkens op houten consoles op de verdieping; centrale siertopgevel met pleisterwerk; goot- en dakkapellijsten sterk overkragend op consoles; vensters met kleine ruitjes in de bovenlichten.	A
--------------------	-------	---	---

Bos en Vaartstraat	18-20	Architect C. van Looy; bouwjaar 1906; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; centrale siertopgevel met gekoppeld boograam met wolfseind; driezijdige erkers op de begane grond met houten balkonhek; gootlijst op consoles; dakkapellen met steekkapjes.	A
Bos en Vaartstraat	22-24	Architect C. van Looy; bouwjaar 1906; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en twee siertopgevels voor een overigens plat dak; driezijdige erkers over twee verdiepingen; gootlijst op consoles	A
Bos en Vaartstraat	26	Architect C. van Looy; bouwjaar 1906; half vrijstaande, eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen met afgeschuinde hoek met omlopend voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; rechthoekige erker over twee verdiepingen bij het dakschild overgaand in een loggia.	A
Bos en Vaartstraat	28	Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1917; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen onder half zadeldak met steekkap en voorgeveltop voor een overigens plat dak; terugliggende entreepartij onder gemetselde boog	A
Bos en Vaartstraat	30-34	Architect G.J. Stekelenburg; bouwjaar 1926; oorspronkelijk als winkelpand opgezette, sobere, strakke baksteenbouw in twee bouwlagen met afgeschuinde hoek; diep entreeportiek; omlopend dakschild	A
Eindhovenstraat	1A	Architect H. Eeltink; bouwjaar 1921; strakke, sobere baksteenbouw in twee lagen met voorgeveldakschild en steekkap met topgevel voor een overigens plat dak; driezijdige erker met houten balkonhek.	A
Eindhovenstraat	1-5	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1909; schilderachtig blok met gevels in baksteen en pleisterwerk; twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met decoratieve ronde raampjes; steekkappen en gootlijst met overstek op consoles; rechthoekige erkers met gemetselde hoekpanten met een houten balkonhek.	A

Eindhovenstraat	7-9	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1909; neo-renaissance trapgevels met speksteendecoratie in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; entreepartijen met luifel; driezijdige erkers met houten balkon; naamschilden boven de entreepartijen; jaartalstenen in voorgevefries; gootlijst met zwaar overstek op consoles; nr. 7 met bijzonder bovenlicht boven de voordeur.	A
Eindhovenstraat	11-15	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; afwisselende baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild en siertopgevels met steekkappen voor een overigens plat dak; steekkappen en gootlijst met overstek op consoles; gevelwerk versierd met pleisterwerk en spekstenen; driezijdige erkers met houten balkons (bij nr. 15 niet oorspronkelijk); entredeuren met luifels.	A

Eindhovenstraat	17-19	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; afwisselende baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; steekkappen en gootlijst met overstek op consoles; gevelmetselwerk versierd met spekstenen en spaarvelden boven de kozijnen; driezijdige erkers met houten balkonhek; entredeuren met luifels.	A
Eindhovenstraat	21	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; woonhuis in Engelse landhuisstijl in twee bouwlagen met brede siertopgevel en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; voorgeltop in vakwerk en begane grond schoon metselwerk; verdiepingkozijnen met luiken; rechthoekige erker; entreepartij met luifel.	A
Eindhovenstraat	23	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; hoekwoning in twee lagen met voorgeveldakschild en siertopgevel met steekkap op de zijgevel omlopend als dakschild; afgeschuinde hoek bovendaks uitgebouwd tot veelhoekige toren met ingezwenkte spits; sierpleisterwerk onder de spitsrand; houten balkon op consoles op de hoek; driezijdige erker onder schilddakje.	A

Eindhovenstraat	25-35	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; afwisselende baksteenarchitectuur met uiteenlopende eclectische elementen; twee bouwlagen met voorgeveldakschild en topgevels in verschillende vormen voor een overigens plat dak; bij eindwoning nr. 25 met dakschild omlopend op de zijgevel en siertopgevel in klokmodel; nr. 31 siertopgevel met kwartronde en ronde beëindiging; nr. 27 en 35 met siertopgevel met vakwerkinvulling; nr. 29 en 33 siertopgevels met steekkappen met overstek; nr. 29 en 33 met driezijdig erkerraam op de verdieping, bij nr. 29 direct aansluitend op het dakschild; nr. 31 raamkozijnen op de verdieping met luiken; erkers in verschillende vormen: nr. 25 driezijdige erker met gemetselde balustrade, nr. 27 met driezijdige erker met houten balkonhek, nr. 29 met rechthoekige erker met modern balkonhek, nr. 31 driezijdige erker met koepelvormige afdekking, nr. 33 met driezijdige erker met schilddakje, nr. 35 met driezijdige erker over twee verdiepingen met gemetselde balustrade; entreepartijen met luifels.	A
Eindhovenstraat	37-45	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1911; afwisselende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; nr. 39 en 45 met recht afgesneden siertopgevel met zwaar dakoverstek en driezijdige erkers over twee verdiepingen met houten balustrade; nr. 41 en 43 met deels gepleisterde siertopgevels en driezijdige erkers op de begane grond en houten balkonhek ; entreepartijen met kleine luifels.	A
Eindhovenstraat	47-49	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; afwisselende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; gevels vanaf de verdiepingsvloer gepleisterd met ontlastingsbogen en sierbanden in schoon metselwerk; rondboogvensters met roederamen in de siertopgevels; driezijdige erkers met bij nr. 49 nog een houten balkonhek.	A

Eindhovenstraat	51	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; baksteenarchitectuur in twee lagen met hoger opgaande hoektoren met tentdak; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; grote dakkapel met zadeldak; markante gootlijst op consoles; rechthoekige erker op verdieping boven grotere driezijdige erker op de begane grond; ondiep driezijdig erkerkozijn op het "torendeel" van de verdieping; entree met luifel en rond bovenlicht; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
Eindhovenstraat	53	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en naar verhouding brede siertopgevel met steekkap; driezijdige erker met houten balkonhek; entree met luifel; kleine dakkapel met roederamen; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
Eindhovenstraat	55-57	Architect C. Van der Leek; bouwjaar 1912; afwisselende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; gevels vanaf de onderdorpel van de verdiepingskozijnen gepleisterd met ontlastingsbogen en sierbanden in schoon metselwerk; driezijdige erkers met niet oorspronkelijke balkonhekken; nr. 57 met ondiep driezijdig erkerkozijn op de verdieping; entreepartijen met luifels en rond bovenlicht bij nr. 55; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
Eindhovenstraat	59-65	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1913; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en als dakkapel behandelde siertopgevels met sterk doorstekende steekkapjes; dakschild met zwaar overstek; driezijdige erkers met gemetselde balustrade; entreepartijen met luifels van verschillende breedte; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A

Eindhovenstraat	67-77	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1919; woningenblok in drie bouwlagen met plat dak; Amsterdamse Schoolarchitectuur met sculpturale behandeling van het metselwerk; iets naar voren springende geveldelen met hoger opgaande driehoekige bekroning; markante penantvormen op de woningscheiding en eindgevel; vlak behandelde erkers met karakteristieke houten balkonhekken (bij nr. 69 verdwenen); voordeuren met luifels; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
Eindhovenstraat	4-10	Architect H. Tuninga jr.; bouwjaar 1937-1938; symmetrisch blok , in twee bouwlagen onder zadeldak met overstek, gevel op twee plaatsen uitgebouwd en met aparte topgevel onder steekkap afgesloten; gevel vanaf de eerste verdiepingvloer gepleisterd/wit geschilderd; voordeuren met luifels; kozijnindeling grotendeels vernieuwd.	A
Eindhovenstraat	12-14	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1909-1910; gepleisterde wit geschilderd bouwblok in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak, hoger opgaande, als stenen dakkapel uitgebouwde geveldelen in de as van de voordeur, bij nr. 12 met zadeldak en nr. 14 met een tentdak; driezijdige erkers met houten balkonhek.	A
Eindhovenstraat	16-18	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1909-1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 18 met siertopgevel in trapeziumvorm in de as van de erker; nr. 16 met als stenen dakkapel verhoogd geveldeel in de as van de voordeur; driezijdige erkers, nr. 16 alleen op de begane grond met niet oorspronkelijk balkonhek en nr. 18 over twee verdiepingen met houten balkonhek; dakoverstek op consoles.	A
Eindhovenstraat	20-22	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driehoekige siertopgevels in de as van iedere erker; ontlastingsbogen en gevellijsten contrasterend behandeld; nr. 22 met niet oorspronkelijk balkon en dakkapel in het dakvalk en geheel wit geschilderd; rechthoekige erkers met houten balkonhekken.	A



Eindhovenstraat	24	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met tuile-du-nord-dakpannen voor een overigens plat dak; driehoekige siertopgevel met vakwerkvulling in de as van de erker; driezijdige erker met houten balkon; gevelmetselwerk verlevendigd met contrasterende gevellijsten ter hoogte van de onder-, boven en tussendorpels.	A
Eindhovenstraat	26	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1913; wit geschilderde baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met tuile-du-nord-dakpannen voor een overigens plat dak; driezijdige erker over twee verdiepingen in het dak overgaand in een stenen dakkapel onder zadeldak; zwaar dakoverstek, deels omlopend bij de erker; voordeur met luifel	A
Eindhovenstraat	28	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1916; wit geschilderde baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met shingles; driezijdige erker over twee verdiepingen met inzwenkende bogen in het dak overgaand in een driehoekige siertopgevel; dakrand en topgevel met siermetselwerk	A
Eindhovenstraat	30	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1916; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige erker op de verdieping met uitmetselingen overgaand in een forse rechthoekige erker bekroond met een driehoekige siertopgevel onder steekkap; siermetselwerk als bij nr. 28; metselwerk vanaf de verdiepingvloer wit geschilderd.	A
Eindhovenstraat	32-36	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1915; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; brede erkers op de begane grond overgaand in smallere, ondiepere erkerkozijnen op de verdieping onder sterk overkragend dakvlak; voordeuren met luifels.	A

Eindhovenstraat	38	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1915; breed pand in twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild met leien voor een overigens plat dak; voorgevel grotendeels als brede rechthoekige erker uitgebouwd ter hoogte het dak overgaand in een dakkapel met twee afgeschuinde raamkozijnen onder zadeldak in het overigens geknikte voorgeveldakschild; kleine dakkapel met timpaan in het dakvlak boven de voordeur; voordeur met luifel; opschrift "URSA MINOR" op centraal op de gevel geplaatst gepleisterd spaarveld.	A
Eindhovenstraat	46-50	Bouwer L. Klaassen; bouwjaar 1915; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met in de as van de erker van nr. 46 driehoekige siertopgevel onder steekkap; driezijdige erkers zonder balkon; voordeuren met luifels.	A
Eindhovenstraat	52-54	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1915; eenvoudige, deels gepleisterde baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met rode pannen voor een overigens plat dak; rechthoekige erkers, bij nr. 54 op de verdieping als veranda uitgebouwd onder een in het dakschild overgaand lessenaarsdak; ovale bovenlichten en luifels boven de voordeuren; in de eindgevel bijzonder hoekraam op de verdieping van nr. 54.	A
Ipenrodestraat	3-5	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1911-1912; symmetrisch opgezette, sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met vanuit het gevelvlak doorgetrokken , grote dakkapellen onder steekkap met houten geveltop; gootlijsten en dakoverstekken op consoles; driezijdige erkers; voordeuren met luifel	A
Ipenrodestraat	7-9	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1911-1912; symmetrisch opgezette, sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met vanuit het gevelvlak doorgetrokken , grote dakkapellen onder steekkap met houten geveltop; gootlijsten en dakoverstekken op consoles; driezijdige erkers met, niet oorspronkelijk, balkonhek; voordeuren met ondiepe, gebogen luifel	A

Ipenrodestraat	11-13	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1911; sobere, gepleisterde baksteenarchitectuur met accenten in schoon metselwerk; twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild, doorbroken door als dakkapel behandelde siertopgevels, voor een overigens plat dak; driezijdige erkers met houten balkonhekken; voordeuren met luifel.	A
Ipenrodestraat	15-19	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1912; baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild omlopend bij de eindgevel, voor een overigens plat dak; vanuit het gevelvlak als siertopgevel en torentje opgetrokken grote dakkapellen; torentje met spitsdak en dakkapellen met steekkappen; lateien boven de kozijnen contrasterend behandeld en gevelvlak van de dakkapellen gepleisterd; driezijdige erkers met stenen balustrade; bij de eindgevel rechthoekige erker met stenen balustrade.	A
Ipenrodestraat	2-8	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1913; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild met shingles voor een overigens platdak; vanuit het gevelvlak doorgetrokken grote dakkapellen onder steekkappen met zwaar overstek op sierspanten; driezijdige erkers met balkons; voordeuren met luifels.	A
Ipenrodestraat	10-14	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1913; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild met shingles voor een overigens plat dak; nr. 12 met vanuit het gevelvlak opgetrokken grote, als siertopgevel behandelde dakkapel; nr. 10 en 14 met driezijdige erker over twee verdiepingen waarop het dakschild omloopt; kleine dakkapellen met timpaanbekroning en geprofileerde oren; voordeuren met luifels.	A
Ipenrodestraat	16	Architect J.B.; bouwjaar 1920; sobere baksteenbouw met plat dak in drie bouwlagen, aansluitend op de bebouwing van de Vredenhofstraat; details in siermetselwerk in Amsterdamse Schooltrant; driezijdig erkerkozijn op de eerste verdieping; kozijnen aan de Ipenrodestraat deels met sierlijsten. In 2004 zijn bij de voordeur een luifel op kolommen toegevoegd, gepleisterde hoekblokken op de eindmuren en is de erker aan de Vredenhofstraat gewijzigd. Bovendien is de gevel in dat jaar opnieuw gevoegd.	A

Oranjeplein	13	<p>Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; in Engelse landhuisstijl gebouwde villa in twee bouwlagen; in hoofdvorm symmetrisch opgebouwd onder afgeplat omlopend schilddak, doorbroken met siertopgevels met vakwerk; rode tuile-du-nord-dakpannen; centraal dakkapel onder lessenaarsdak; gevels op de begane grond schoon metselwerk, overige gepleisterd; halfronde, centraal geplaatste en vlak afgedekte erker; kozijnen als kruiskozijnen behandeld onderlichten deels met luiken, bovenlichten met decoratief glas-in-lood.</p> <p>Kandidaat gemeentelijk monument</p>	A
Oranjeplein	15-21	<p>Architect B.J. Benner; bouwjaar 1912; deels symmetrisch opgebouwd woonblok in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; bij de hoeken hoger opgetrokken, bij nr. 15 afgeschuind en op de begane grond met veelhoekige erker met houten balkonhek en boven de voordeur op de verdieping houten balkon; nr. 17 en 19 driezijdige erkers met houten balkonhek waarboven het gevelvlak hoger opgaat in een driehoekige siertopgevel met sierspanten; nr. 17, 19 en 21 witgepleisterd met details in schoon metselwerk en lessenaarsdakje als luifel boven de voordeur; nr. 21 met driezijdige erker over twee verdiepingen met balkon ter hoogte van het dakschild.</p>	A
Oranjeplein	23-29	<p>Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen, bij nr. 29 terugliggend geplaatst; voorgeveldakschild met zwaar overstek op doorstekende sporen, omlopend bij de eindgevel aan de Boekenrodestraat; in de as van de erkers hoger opgetrokken gevelvlak overgaand in als siertopgevels behandelde dakkapellen onder steekkappen, waarvan die van nr. 25 een met een piron bekroond klein wolfseind heeft; kleine dakkapellen afwisselend vlak en met een zadeldak gedekt; driezijdige erkers met houten balkons; voordeuren met luifels.</p>	A

Oranjeplein	2-10	Bouwer H.M. Fockens; bouwjaren 1910, 1912 en 1913; baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met natuurstenen of kunststenen afwerking (nr. 4 en 6) met overstek op consoles (nr. 10) en met overstek en houten geveltop boven driezijdig erkerkozijn (nr. 2 en 8); nr. 2 en 4 met verspringende gevellijn met afgeschuind gevelvlak en aangepaste kozijnvormen onder doorstekend dakschild; erkers, driezijdig en rechthoekig (nr. 8) met houten balkons; voordeuren nr. 6, 8 en 10 met luifels;	A
Oranjeplein	12-14	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1913; op nr. 10 aansluitende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgevel- en zijgeveldakschild op de afgeschuinde hoek omlopend voor een overigens plat dak; siertopgevels met overstek op consoles; erkers over twee en drie bouwlagen, bij nr. 14 rechthoekig en overgaand in een siertopgevel en bij nr. 12 driezijdig en met gemetselde balustrade; zijgevel nr. 14 tot drie bouwlagen opgetrokken met rechthoekige uitmetseling over twee bouwlagen onder schilddak overgaand in uitgemetselde schoorsteen, die met een tweede uitgemetselde schoorsteen een met een gemetselde boog bekroond kozijn op de tweede verdieping flankeert; driezijdig erkerkozijn op de verdieping van nr. 14; voordeuren met luifels.	A
Oranjeplein	26	Architect W. Groenewegen; bouwjaar 1926; rustieke bakstenen, vrijstaande villa met één bouwlaag en hoge steile pannengedekte daken; T-vormige plattegrond met zadeldakbekroning; rechthoekige plattegrondbeëindiging met volledig dakschild en veelhoekige beëindigingen onder als tentdak omlopende dakschilden met een piron als bekroning; zwaar dakoverstek met eenvoudige gootlijst; centrale, deels uit het dakschild vrijkomende zware schoorsteen geflankeerd door dakkapellen.	A
Oranjeplein	28	Architect M. Nederkoorn; bouwjaar 1920; eenvoudige bakstenen, deels vrijstaande villa in twee bouwlagen onder gebroken kap met betimmerde siertopgevel boven de voorgevel en omlopend bij de zijgevel; driezijdige erker met houten balkonhek; voordeur in portiek.	A

Oranjeplein	30-32	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1913 Symmetrisch opgezette dubbele vrijstaande, villa in Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen onder omlopend met leien gedekt afgeplat schilddak; middendeel van de voorgevel naar voren springend en met driezijdige erkers, op de verdieping overgaand in rechthoekige vorm en in het dakschild met als vakwerk behandelde steekkappen bekroond; ter weerszijden twee kleine driehoekige dakkapellen; gevel ter hoogte van de begane grond schoon metselwerk, overige gevels gepleisterd; entreepartijen als portiek behandeld met houten balkon op de verdieping, ondersteund door de deels doorstekende zijgevels; siermetselwerk rond de rondbogige voordeurkozijnen. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Oranjeplein	34	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1915; vrijstaande villa in twee bouwlagen onder met pannen gedekt schilddak met zwaar overstek; Engelse landhuisstijl, met deels gepleisterde gevels; dakkapellen en kozijn deels met roederamen; driezijdige erker onder schilddak aan de westgevel en een ver uitgebouwde erker met houten balkonhek aan de noordgevel.	A
Prinsessekade	1-4	Architect J.C. Groen; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met plat dak aan de voorgevel bekroond met uitkragende daklijst op consoles tussen symmetrisch opgemetselde hoekpenanten; siermetselwerk ter hoogte van de dorpels en wisseldorpels; voordeuren met luifels (nr. 1, 2 en 3).	B
Prinsessekade	5-9	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak (bij nr. 9 is het achterdakvlak gewijzigd in een plat dak ; voorgevelfries en siertopgevel met contrasterende bekleding, deels in vakwerk; smalle siertopgevel bij nr. 9 in metselwerk; erker met schilddak bij nr. 6; spaarvelden onder segmentbogen boven de begane grondkozijnen van nr. 8 en 9; voordeuren met luifels; nr. 9 met niet oorspronkelijk, uitgebouwd rechthoekig erkerkozijn.	B
Prinsessekade	10-11	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1907; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak; gootlijst op consoles; kleine, tweelichts dakkapellen; plat gedekte, driezijdige erkers; voordeuren met luifels.	B

Prinsessekade	12-13	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak; drielichts dakkapellen; voordeuren met luifel; nr. 13 met driezijdige erker met houten balkonhek.	B
Prinsessekade	14-17	Bouwer H.M. Fockens; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak, doorbroken door met hout bekleedde siertopgevels; dakoverstek met windveren met versierd uiteinde; tweelichts dakkapellen met daklijst op consoles; dakschilden met gootlijst op consoles; driezijdige erkers met houten balkonhek; voordeuren met zijlicht en luifel.	B
Prinsessekade	18-19	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met oorspronkelijk een plat dak; gebouwd als twee woonhuizen die een werkplaats in het midden flankeren; alleen het linker geveldeel heeft nog de oorspronkelijke opzet met stenen, opengewerkte balustrade en doorgemetselde, iets uitkragende penanten; werkplaatsdeel later hoger opgetrokken en bij de woning gevoegd en met een zadeldak bekroond; driezijdige erker met houten balkonhek is alleen bij het rechter geveldeel oorspronkelijk; de erkers op het centrale en linkerdeel zijn later toegevoegd; de gevelbeëindiging van het rechter deel is sterk versoberd; voordeuren met luifels.	B
Prinsessekade	20-21	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met afgeplat zadeldak en kleine siertopgevels; bovenste deel van de gevels gepleisterd; nr. 21 met driezijdige erker.	B
Prinsessekade	22-23	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; zeer sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak (nok parallel aan de voorgevel); driezijdige erkers en voordeuren met luifel.	B
Prinsessekade	24-25	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1912; dubbele hoekwoning, sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met markante siertopgevel; gootlijsten en windveren op consoles; zijgevel met erkervormige uitbouw onder schilddakje waarop uitgemetselde schoorsteen; zijgeveltop en siertopgevel deels met staande houten delen bekleed; driezijdige erker aan de voorgevel en rechthoekig uitgebouwde erker aan de erker met merkwaardige figuratief uitgezaagde balkonhekken; dubbele voordeur met luifel.	B

Prinsessekade	26	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1913; hoekhuis in twee bouwlagen met steile dakschilden voor een overigens plat dak, noordgevel aan de Prinsessestraat met iets uitgebouwde schoorsteen, deels in drie bouwlagen met plat dak; uitgebouwde veelhoekige hoektoren – op de begane grond breder uitgebouwd - met tentdak en piron; gootlijsten op consoles; dakschilden met kruispannen; voordeur met zijlicht en luifel.	B
Prinsessekade	27-31	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1912-1913; sobere baksteen architectuur in twee lagen met een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 28, 30 en 31 met vanuit het gevelvlak opgetrokken brede dakkapellen onder zadeldak in de as van de erker op de begane grond; nr. 27 en 29 met kleine houten dakkapel met zadeldakje in de as van de erker; driezijdige erkers (met bij nr. 29, 30 en 31 – vermoedelijk niet oorspronkelijk - stalen balkonhek); voordeuren met luifel; gootlijst op consoles.	B
Prinsessekade	32-33	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1914; symmetrisch opgezette sobere baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels in de as van de erkers met zadeldak; driezijdige erkers; voordeuren met luifels; gootlijst op consoles; bij nr. 33 is het houtwerk van alle kozijnen vervangen door blank behandeld hardhout.	B
Prinsessekade	34-36	Architect W.J. Nelissen; bouwjaar 1917; symmetrisch opgezette sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels in de as van de erkers; goot- en daklijsten op consoles; driezijdige erkers over twee verdiepingen, bij nr. 34 en 36 breder uitgebouwd op de begane grond, afgesloten met een bol zinken dak, nr. 35 met gemetselde balustrade; nr. 35 met ovale bovenlichten in het metselwerk boven de voordeuren.	B



Prinsessekade	37-40	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1916; plastische baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak siertopgevels in de as van de erkers; vlak gedekte ronde erkers over twee verdiepingen; driezijdige erkerramen op de verdiepingen op getrapte uitmetseling; voordeuren in getrappt terugspringende rondboogvormen met in het metselwerk opgenomen kleine raamopeningen; dakschilden kragend over de erkerramen; kleine dakkapellen in de as voordeur –erkerraam; erkerraambovenlichten bezet met glas-in-lood.	B
Prinsessekade	41-43	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914; blok van drie herenhuizen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en drie spitse siertopgevels met markant dakoverstek voor een overigens plat dak; driezijdige erkers met balkondeuren in de as van de topgevels; bij nr. 42 en 43 halfronde bovenlichten bij de balkondeuren en entreedeuuren; de laatste tevens met luifel en zuiltjes; bij nr. 43 loopt de bekapping van de siertopgevel als een pseudo-zadeldak door over de zijgevel, die verder een rechthoekige erker met balkon kreeg, in de as van de daar gesitueerde siertopgevel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	B
Prinsessekade	44-48	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1913; oorspronkelijk symmetrisch opgezet blok van 5 herenhuizen, waarvan nr. 46 in het midden tot drie bouwlagen en met een zadeldak en topgevel het hoogst is opgetrokken; nr. 44 en 48 kregen als beëindiging van het bouwblok een hoektorentje met tentdak; nr. 47 kreeg in de as van de voordeur een siertopgeveltje, voor een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 45 is al in 1929 hoger opgetrokken met een topgevel en zadeldak als nr. 46, waarbij de oorspronkelijke symmetrie verloren ging; driezijdige erkers met balkons; traditioneel vormgegeven kozijnen met soms glas-in-lood in de bovenlichten, ronde bovenlichten boven de voordeuren van nr. 44 en 48; witte bepleistering van nr. 47 en 48 niet oorspronkelijk.	B

Prinsessekade	49-51	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1914; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met siertopgevel en daarop aansluitende einddakschild bij nr. 51; bouwmassa op de hoek met de Eindhovenstraat afgeschuind en met grote kraagsteen overgaand in de rechthoekige hoofdvorm; entredeuren met zuilenportiek en ovaal bovenlicht; rechthoekige erkers met balkons (bij nr. 50 vereenvoudigd); grote vierlichtsdakkapellen met driehoekige, met houten delen ingevulde top; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	B
Prinsessekade	52	Architect J. Brouwer; bouwjaar 1919; robuuste, schuin op de rooilijn geplaatste villa in de trant van de Amsterdamse School, in twee bouwlagen met geknikt schilddak; bijzondere dakkapel en gemetselde borstwering en andere details uit de Amsterdamse school.	B
Prinsessekade	53	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1913; sobere, kubistische baksteenarchitectuur in drie bouwlagen met contrasterende gecementeerde stroken in het metselwerk; gemetselde balustrades; houten balkons tegen voor- en zijgevel; onregelmatige hoofdvorm inspelend op de situatie; kozijnen op de bovenste verdieping met afgeschuinde hoeken.	B
Prinsessestraat	1-7	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; blok van vier herenhuizen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels met neo-barokke beëindiging driehoekig met dakoverstek, voor een overigens plat dak; dreizijdige erkers in de as van de siertopgevels, bij nr. 1 overgaand in ondiepere en smallere erkers op de eerste en twee verdieping; nr. 1 en 5 tevens met ondiepe erker op kraagsteen op de eerste verdieping in de as van de voordeur; nr. 7 met kleine dreizijdige erker in de geveltop; entredeuren met zijlichten, bovenlicht en luifel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen.	A

Prinsessestraat	9	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1913; half vrijstaand herenhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en als vakwerk behandelde siertopgevel voor een overigens plat dak; driezijdige erker met balkon in de as van de topgevel; asyymetrische entreepartij met zijlicht, bovenlicht en luifel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Prinsessestraat	4-8	Architect H. Tuninga; bouwjaar 1935; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen onder zadeldak met siertopgevel en dwarsdak op naar voren springend gedeelte; markering van de ingangdeuren en brede raampartijen met iets uitgebouwde luifels.	A
Prinsessestraat	Ong.	Transformatorhuisje, gerealiseerd omstreeks 1930 door het gemeentelijk Electriciteits Bedrijf. Wat betreft vormgeving sloot het huisje aan bij de zakelijke ontwikkelingen in de jaren '30. Karakteristiek hiervoor is de opzet met sobere bakstenen gevels en een pannendak met brede overstekken. Het lettertype van de tekst op de latei komt overeen met de typografische ontwikkelingen in deze periode. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Schouwtjeslaan	2r en 2	Architectonische eenheid met Wagenweg 180, zie aldaar	?
Schouwtjeslaan	2 a t/m b	Opvallend vóór de rooilijn gebouwd, dubbel, laat 19 <sup>de</sup> -eeuws woonhuis van oorspronkelijk één bouwlaag met dwarsgeplaatste mansardekap; voorgevel in metselwerk met hanenkammen boven de kozijnen en rijk gedetailleerde kroonlijst; in 1977 uitgebouwd met doorgaande dakkapel; restant van de onregelmatige bebouwing van vóór de systematische aanleg van het Bosch en Vaartkwartier.	C
Schouwtjeslaan	4 en 6	Opvallend terug van de rooilijn ca. 1900 gebouwde, geschakelde woonhuisjes met mansardekap, bij de voorgevel omlopend en met grote, door timpaan bekroonde dakkapellen; kroonlijst op gevel in schoonmetselwerk met gebogen rollagen boven de kozijnen. Gekoppeld raamkozijn bij no. 6 onder latei; restant van de onregelmatige bebouwing van vóór de systematische aanleg van het Bosch en Vaartkwartier.	C

Schouwtjeslaan	8 en 10	Opvallend vóór de rooilijn gebouwd, dubbel, laat 19 <sup>de</sup> -eeuws woonhuis van oorspronkelijk één bouwlaag met dwarsgeplaatst zadeldak; voorgevel in metselwerk met hanenkammen boven de kozijnen; kroonlijst; dakkapellen niet uit de bouwtijd; restant van de onregelmatige bebouwing van vóór de systematische aanleg van het Bosch en Vaartkwartier.	C
Schouwtjeslaan	14a	In 1907 als werkplaats met bovenwoning gebouwd en in 1931 tot de huidige vorm verbouwd met driezijdige erker op de eerste verdieping en siertopgevel met natuurstenen rand; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; bakgoot op consoles; bedrijfsdeuren onder tot sierlijst uitgebouwde latei; hanenkammen met sluit- en sierstenen in natuur- of kunststeen; aansluitend op de vroeg 20 <sup>ste</sup> -aarchitectuur van het Bosch en Vaartkwartier.	C
Schouwtjeslaan	16	Architect L. Evendijk, bouwjaar 1904, winkelwoonhuis in twee, deels drie bouwlagen, deels met voorgeveldakschild met kleine dakkapel uit de bouwtijd, tot kroonlijst uitgebouwde bakgoot, voor een overigens plat dak; hoger opgaand deel van het gevelmetselwerk geflankeerd door uitgebouwde pilasters op kraagstenen van kunst- of natuursteen; alle oorspronkelijke (schuif)raamkozijnen met roederamen in de bovenlichten en tweedeling in de onderramen; die op de begane grond zin in 1998 gereconstrueerd naar de oorspronkelijke situatie van 1904; portiek voor deurkozijnen niet oorspronkelijk. Het rechts naast dit pand gelegen bouwdeel werd omstreeks dezelfde tijd als zelfstandig pakhuis gebouwd waarvan de gevel ook de naastgelegen poort afsloot; met uitzondering van het recent gewijzigde raamkozijn verbouwd in 1923 en samengevoegd met no. 16; driezijdig erkerkozijn op de eerste verdieping en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; aansluitend op de vroeg 20 <sup>ste</sup> -aarchitectuur van het Bosch en Vaartkwartier.	C

Schouwtjeslaan	32a-32	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; eenheid met Uit den Bosstraat 18, gebouwd als winkel en pakhuis met bovenwoning, karakteristieke hoekbebouwing, Engelse landhuisstijl, in drie bouwlagen onder geknikt zadeldak met eindschilden en klein middenplat; torenbekroning op de hoek, driezijdige erkers over twee bouwlagen aan beide straatgevels; houten balkon en grote gevelsteen "Het wapen van Enkhuzen" tegen torengeldeel; kozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten uit de bouwtijd; contrasterende hoekblokken van natuursteen in bruinrood metselwerk; spaarveldbogen boven enkele kozijnen en boogfries bij de torenafsluiting; kleine dakkapellen uit de bouwtijd.	C
Schouwtjeslaan	34-36	Architect H.J. Peper; bouwjaar 1908; dubbel woonhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; dubbele gevel met gelijkvormige indeling met erkers op de begane grondverdieping en balkons op de erkers.	B
Schouwtjeslaan	38	Architect J.A. Traanberg; bouwjaar 1908; herenhuys in twee bouwlagen onder zadeldak; geveltop met natuur- of kunststenen afdeklag en colonnetvormige versieringen; driezijdige erker op de begane grond met balkon, waar kozijn in boogvormige sparing op aansluit; kozijnen in traditionele vormgeving, deels met roede-indeling.	B
Schouwtjeslaan	40-46	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige erkers in vakwerkbouw vanaf de eerste verdieping, deels eerst rechthoekig, overgaand in siertopgevel; traditionele kozijnen deels met roede-indeling.	B
Schouwtjeslaan	48-70	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; met vier siertopgevels; twee driezijdige erkers met balkon; gekoppelde voordeurkozijnen; traditionele raamkozijnen; dakkapellen niet uit de bouwtijd.	B
Schouwtjeslaan	72-78	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; twee siertopgevels en twee driezijdige erkers met balkon; gekoppelde voordeurkozijnen; traditionele raamkozijnen	B

Schouwtjeslaan	80-90	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; drie gebogen erkers over twee verdiepingen; drie siertopgevels met beëindiging in vakwerk; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleine lichtopeningen; gekoppelde voordeurkozijnen.	B
Schouwtjeslaan	92-106	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; vier driezijdige erkers over twee verdiepingen met balkon voor siertopgevels met vakwerk met gebogen balkondeurkozijn; gekoppelde voordeurkozijnen; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleine lichtopeningen; metselwerk met contrasterende sierbanden.	B
Schouwtjeslaan	108	Architect B. Hagen; bouwjaar 1908; herenhuis in twee bouwlagen onder zadeldak met driezijdige erker met balkon aan de voorgevel en rechthoekige, vlak afgesloten uitbouw aan de rechterzijgevel; begane grondverdieping met schoon metselwerk en gevel met stucwerk met contrasterend hanenkammen in baksteen boven de kozijnen; geveltop met verticaal houten delen boven symmetrisch, driedelig, in het midden hoger opgaand, kozijn; traditionele kozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	B

Schouwtjesplein	1-12	Architect A. de Haan; bouwjaar 1902 (architectonische eenheid met Berkenrodestraat 1-7); eclecticisme; afwisselend blok dat is opgebouwd uit vier symmetrische gedeeltes van telkens vier woningen; elk gedeelte bestaat uit vijf traveeën, links en rechts een wat bredere en in het midden een smalle travee witgepleisterd ter weerszijden van traveeën in baksteen, de drie middelste traveeën opgetrokken over drie lagen met plat dak bekroond met kanteelvormige elementen (alleen nog aanwezig bij nrs. 3 en 11, en deels bij nr. 10; en de zijgevel van nr. 1), de buitenste traveeën over twee lagen met pannendakschild, diverse details in siermetselwerk en gemetselde boogfriesjes langs de zijgevels; traditionele schuifraamkozijnen waar de oorspronkelijke raamindeling grotendeels uit is verdwenen; driezijdige erkers met schilddak bij nrs. 4 en 5, toegevoegd in de 30-er jaren; dakkapellen met lessenaarsdak in dakschilden (bij nr. 8 niet oorspronkelijke, sterk vergrootte dakkapel); zijgevel nr. 1 aan de Schouwtjeslaan met pleisterwerk in spaarvelden en driezijdige erker over twee bouwlagen	B
Schouwtjesplein	13-14	Bouwjaar 1911; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen met schilddaken aan voor en zijgevel, overigens platdak; afgesloten hoek met hoger opgaand metselwerk, siertopgevel en omlopend kozijn op de begane grond; nr. 14 met driezijdige erker over twee bouwlagen; goot-, gevel- en kroonlijst op consoles; voordeuren met luifels; kleine dakkapellen in de dakschilden	B
Schouwtjesplein	15-16	Bouwer H.J. Hangeveld; bouwjaar 1903; sobere witgepleisterde baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en deels houten siertopgevel op zware consoles voor het overigens platte dak; driezijdige erker met balkon en openslaande deuren op de verdieping; onder gemetselde rondboog terugliggend geplaatste, gekoppelde voordeuren; houten balkonhek en goot- kroon- en gevellijst op consoles.	B
Schouwtjesplein	17-18	Bouwer K. Hoesbergen; bouwjaar 1908; sobere, deels gepleisterde baksteenbouw in twee bouwlagen, met deels asymmetrisch zadeldak om een overigens plat dak; houten balkon en siertopgevel aan de pleinzijde; driezijdige erker met schilddak aan de vaartzijde; plattegrond op de hoek afgesloten	B

Spruitenbos- straat	1	Architect nn; bouwjaar nn; vrijstaande bakstenen villa, Huize Land en Bosch, in twee bouwlagen met schilddak; zwaar dakoverstek op houten consoles, waartussen de gevel gestucadoord is; rechthoekige, hoog opgaande in siertopgevel eindigende uitbouw aan de voorgevel met symmetrisch geplaatste schoorstenen; traditionele kozijnvormen, waarvan de indeling vermoedelijk deels vereenvoudigd is; rondboograam in gepleisterd bovendeel van de uitbouw; op de hoek met de Wagenweg afgeschuind en met rechthoekige erker met balkon met baksteenomranding; gevel aan de Wagenweg met driezijdige erker; contrasterende horizontale banden van natuursteen in het metselwerk; boogvelden boven enkele kozijnen met siertegeltjes; garage in aanbouw uit 1917.	A
Spruitenbos- straat	3-5	Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1906; dubbel herenhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; een driezijdige erekr met balkon op de begane grond en tweezijdige erker over twee verdiepingen; siertopgevels in de as van de erkers; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleine lichtopeningen.	A
Spruitenbos- straat	7	Architect J. de Heer Kloots; bouwjaar 1917; herenhuis in drie bouwlagen met plat dak en rechthoekige uitbouw aan de rechterzijde; geveltop eindigend in flauwe driehoek met gemetselde sierrand; grote driezijdige erker op de begane grond over de volle breedte; op de verdiepingen gekoppelde vierlichtskozijnen; entree met luifel in de uitbouw.	A
Spruitenbos- straat	9-13	Architect B. Hagen; bouwjaar 1907; symmetrisch opgezette driedubbele stadsvilla in twee bouwlagen met schilddak; vier siertopgevels met vakwerkdecoratie, de beide buitenste met afgeschuinde kap of wolfseind; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleine lichtopeningen; kozijnen op de begane grond met boogvormig bovenlicht, resp. met rollagen in boogsegmentvorm; driezijdige erkers met balkons; aan de eindgevels rechthoekige uitbouw onder lessenaarsdak, in combinatie met een in vakwerk uitgevoerde grote dakkapel.	A



Spruitenbos-straat	15-17	Architect J. Martens & Zn.; bouwjaar 1911; eclecticisme; groot symmetrisch dubbel woonhuis in twee bouwlagen onder schilddak met centraal twee hoger opgaande klokgevels met tympaanbekroning en siervazen; geblokte pilasters als siermetselwerk op de grenzen van de traveeën, twee driezijdige erkers met balkon met natuurstenen balusters; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen; nr. 15 met luiken op de begane grond.	A
Spruitenbos-straat	19	Villa Marguerite, in 1908 gebouwd naar ontwerp van Jb. Van den Ban. Karakteristiek is de op de Hollandse Renaissance geïnspireerde toepassing van baksteen gevels en natuurstenen details. Opvallend is de gevarieerde opzet van de gevel: met een trapgevel, een hoektoren en driezijdige erker met balkon, waardoor een schilderachtig geheel ontstond. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Spruitenbos-straat	21	Gaaf bewaard gebleven villa, in 1905 gebouwd naar ontwerp van J.A.G. van der Steur. Het pand is uitgevoerd in een rationalistische trant met invloed van de Engelse landhuisstijl. Karakteristiek voor de Engelse invloed bij de villa aan de Spruitenbosstraat is onder meer de schilderachtige opzet met een balkonluifel in de vorm van een afsteek. Van der Steur gaf het pand verder een vrij sober, tamelijk rationalistisch karakter, met vlakke bakstenen gevels. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Spruitenbos-straat	2-4	Architect J.A. Fetter; bouwjaar 1905; wit gepleisterd blok in twee bouwlagen met plat dak; Art Nouveau-trant, curvilineaire geveldecoratie; apart gevormde boognissen met teruggeplaatste voordeuren; driezijdige erkers met balkons met stenen balustrade.	A
Spruitenbos-straat	6-8	Architect J. de Heer Kloots; bouwjaar 1912; op Engelse landhuisstijl geïnspireerde baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; topgevels met sierspanten; horizontale siersteenbanden.	A

Spruitenbos-straat	10-12	Vrij gaaf bewaard gebleven dubbel herenhuis, dat in 1913-1914 werd gebouwd door R.A.M. de Heer Kloots. Het pand is symmetrisch opgezet met twee hoektorens, twee bouwlagen en een schilddak met aansluitende zadeldaken. Het totaalkarakter leunt aan tegen de historiserende bouwkunst, mar een aantal detailleringen sluiten aan bij de meer vernieuwende Jugendstil. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Spruitenbos-straat	16-18	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1911; dubbel herenhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild op de linker zijgevel omlopend, voor een overigens plat dak; oorspronkelijk schoon metselwerk deels gepleisterd; drie driezijdige erkers waarvan de middelste over twee verdiepingen (deels gemoderniseerd); siertopgevels in de as van de erkers met vakwerkelementen; entree no. 16 met boogvormig kozijn.	A
Uit den Bosstraat	1	Architect H. Schornagel; bouwjaar 1906; dubbele vrijstaande villa (met Wagenweg 148) in twee bouwlagen met schilddaken; Art Nouveau-detaillering in natuursteen en geveltoppen; vensters met ronde vormen.	A
Uit den Bosstraat	3	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild met siertopgevel in vakwerk met pleisterwerk; driezijdige erekr met balkon; monumentale omlijsting van het voordeurkozijn.	A
Uit den Bosstraat	5-7	Architect C. Groot Czn.; bouwjaar 1906; dubbel herenhuis in eclectische trant in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels als trapgevel en tuitgevel; driezijdige erkers op de begane grond; balkondeuren met hoger opgaand middendeel; spitsboograamkozijn in tuitgevel; traditionele kozijnvormen met roed-indeling in de bovenmlichten; baksteen met pleisterwerk.	A
Uit den Bosstraat	9-11	Architect nn; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige erkers met balkon en in de as hiervan siertopgevels met natuurstenen afdekking, resp. dakoverstek met windveren.	A
Uit den Bosstraat	13	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in drie bouwlagen met plat dak; driezijdige erker; natuurstenen eind- en sluitstenen.	A

Uit den Bosstraat	15	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1905; baksteenarchitectuur in renaissancistische trant in twee bouwlagen met siertrapgevel voor een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; contrasterende horizontale lijsten en sluitblokken; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen.	A
Uit den Bosstraat	17	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1904; hoek-woonwinkelhuis in sobere baksteenarchitectuur, met tot drie lagen hoog opgetrokken, afgeschuinde hoekpartij, afgesloten met kroonlijsten en gemetselde balustrade; overige bouwdelen twee lagen hoog met dakschild, voor een overigens plat dak; houten balkon op consoles op de afgeschuinde hoek; traditioneel vormgegeven kozijnen en dakkapellen met roed-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Uit den Bosstraat	2	Architect C.E. Dekker; bouwjaar 1906 (één geheel met Westerhoutstraat 2); dubbele villa in decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Uit den Bosstraat	4	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1907; half vrijstaand herenhuis in twee bouwlagen onder asymmetrisch zadeldak met sierklokgevel met gebogen timpaan en geboortekrullen; ovaal raamkozijn in siertopgevel; driezijdige erker met balkon; kozijnen traditioneel vormgegeven met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen; witte beschildering van de baksteen niet oorspronkelijk.	A

Uit den Bosstraat	6-8	Bouwer W. Hilgerman; bouwjaar 1907; asymmetrisch dubbel herenhuis, links in twee bouwlagen met siertopgevel met voorgeveldakschild voor een overigens plat daken, rechts opgetrokken tot drie bouwlagen; siertopgevel afgedekt met natuursteen en rechte gevel met kroonlijst op consoles tussen gemetselde penanten; twee driezijdige erkers in de as van de topgevel en het hoger opgetrokken deel; hoger geveldeel met spaarvelden naast centraal kozijn; traditioneel vormgegeven kozijnen met roed-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen; deels witte beschildering van de baksteen niet oorspronkelijk.	A
Uit den Bosstraat	10-16	Architect H.J. Peper; bouwjaar 1907; serie van vier herenhuizen in eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met siertopgevels in de as van de driezijdige erkers en dakschild voor een overigens plat dak; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen; grote dakkapellen van no. 12 en no. 14 niet oorspronkelijk.	A
Uit den Bosstraat	18	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; eenheid met Schouwtjeslaan 32, gebouwd als winkel en pakhuis met bovenwoning, karakteristieke hoekbebouwing, Engelse landhuisstijl, in drie bouwlagen onder geknikt zadeldak met eindschilden en klein middenplat; met torenbekroning op de hoek, driezijdige erkers over twee bouwlagen aan beide straatgevels; houten balkon en grote gevelsteen "Het wapen van Enkhuizen" tegen torengeweldeel; kozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten uit de bouwtijd; contrasterende hoekblokken van natuursteen in bruinrood metselwerk; spaarveldbogen boven enkele kozijnen en boogfries bij de torenafsluiting; kleine dakkapellen uit de bouwtijd.	A

Van Hogendorpstraat	1	Architect H. Korringa; bouwjaar 1914; deels vrijstaande villa in twee bouwlagen onder zadeldak en asymmetrische dwarskap; plastisch vormgegeven baksteenarchitectuur; rechthoekige uitbouw aan de voorgevel met lessenaarsdak, aansluitend op centraal geplaatste, uitgebouwde schoorsteen; voordeurportiek met rondboog en rechts daarvan in zwaarte, iets uitlopend, metselwerk; siertopgevel en houten balkon in de asymmetrisch behandelde, en in plattegrond verspringende zijgevel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorpstraat	3-7	Architect J. Nederkoorn Czn.; bouwjaar 1914; driedubbel herenhuis met neo-barokke elementen in twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; met siertopgevels in neo-barokke trant met in de as hiervan driezijdige erkers; ondiepe driezijdige erker op de verdieping van no. 5 oorspronkelijk, maar in 1919 uitgebreid met een grote erker op de begane grond; entree-deuren met zijlichten en bovenlichten in neo-barokke trant; bij no. 5 tevens met omlijsting en luifel; contrasterende sluitstenen in de hanekammen boven de kozijnen, die verder traditioneel zijn vormgegeven met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorpstraat	9-11	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; dubbel herenhuis in twee bouwlagen met omlopend schilddak rond een overigens plat dak; twee siertopgevels in de as van de driezijdige erkers met Palladiaans balkondeurkozijn op de eerste verdieping en getrapte raamkozijn in de geveltoppen; entree-deuren met luifel, zijlichten en half rond bovenlicht; driehoekvormige dakkapellen; tot tweederde van de hoogte met schoon metselwerk, daarboven gepleisterd; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorpstraat	13-17	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914 ; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; driedubbel herenhuis, vormgeving overeenkomstig no. 9-11, maar nu met rechthoekig behandelde balkondeurkozijnen en bovenlichten van de voordeurkozijnen.	A

Van Hogendorpstraat	19-21	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; dubbel herenhuis, vormgeving overeenkomstig no. 9-11, maar nu met ronde bovenlichten boven de voordeurkozijnen en in de as hiervan kruiskozijnen op de verdieping.	A
Van Hogendorpstraat	23-25	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914 ; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; dubbel herenhuis, vormgeving overeenkomstig no. 9-11, maar nu met afgesneden siertopgevels en rechthoekig behandelde bovenlichten en balkondeurkozijnen.	A
Van Hogendorpstraat	2-4	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1916; dubbele villa in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met vakwerk, als afsluiting van het naar voren geplaatste middendeel van de voorgevel; breed balkon op kolommen uitgebouwd over twee driezijdige erkers; entree-deuren in de terugliggende delen van de voorgevel; gevel tot de wisseldorpelhoogte van de kozijnen op de eerste verdieping in schoon metselwerk, daarboven gepleisterd; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorpstraat	6-8	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1916; dubbele villa in twee bouwlagen met hoog schilddakvlak voor een overigens plat dak; sterk geprononceerde middenpartij met breed balkon op classicistische zuilen; centrale brede dakkapel met driehoekig fronton; entree-deuren in sterk terugliggende geveldelen ter weerszijden van de middenpartij; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen.	A

Van Hogendorpstraat	10-16	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1916; blok van vier herenhuizen in twee bouwlagen met hoog voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; eclectische architectuur; twee grote siertopgevels met daarin twee kleinere topgevels, die in de as van de vier driezijdige erkers met het daarboven gesitueerde balkondeurkozijn zijn geplaatst; in het midden is het dakoverstek deels opgetild en omgevoerd als kroonlijst; invulling grote siertopgevels als tot raamkozijn opengewerkt vakwerk; schoon metselwerk tot de bovenkant van de gemetselde hoofdbalusters van de balkonhekken; entredeuren onder rondboog met brede rollaag, doorlopend in het daarboven gelegen ronde bovenlicht; traditioneel vormgegeven kozijnen met roed-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorpstraat	18	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1915; grote, deel vrijstaande stadsvilla in twee bouwlagen onder licht geknikt schilddak met zwaar overstek; twee driezijdige erkers met tuindeuren en schilddak aan de voorgevel, grote rechthoekige erker met balkon aan de zijgevel; schoon metselwerk tot de onderdorpel van de verdiepingskozijnen, daarboven pleisterwerk; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Vredenhofstraat	1-3	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1916; eenvoudige baksteenarchitectuur	A
Vredenhofstraat	5-7	Architect L. Klaassen; bouwjaar 1917; eenvoudige baksteenarchitectuur	A
Vredenhofstraat	9-13	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1917; baksteenarchitectuur met telkens terugspringende muurgedeeltes bekroond door een gemetselde balustrade; siermetselwerk en rondboognissen boven ramen en deuren	A
Vredenhofstraat	15-17	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1916; baksteenarchitectuur met telkens terugspringende muurgedeeltes bekroond door een gemetselde balustrade; siermetselwerk en rondboognissen boven ramen en deuren	A
Vredenhofstraat	19-21	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; baksteenarchitectuur met telkens terugspringende muurgedeeltes bekroond door een gemetselde balustrade; siermetselwerk en rondboognissen boven ramen en deuren	A

Vredenhofstraat	23-25	Dubbele villa, in 1912 gebouwd naar ontwerp van F.L. Janssen. Het ontwerp is geïnspireerd door de Engelse landhuisstijl. Karakteristiek is de schilderachtige opzet met een gevarieerd uitgevoerde kapvorm met roodgedekte schilden, topgevels en deels bakstenen deels gepleisterde gevels. Door de manier waarop de architect het hoekpand heeft vormgegeven fungeert het als een sterke blikvanger bij de entree tot de Vredenhofstraat. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Vredenhofstraat	2-4	Architect J.B.; bouwjaar 1920; woningbouwblok van telkens twee gelijke delen met vier woningen, waarvan een deel iets naar achteren is geplaatst; topgevels en detaillering in de trant van de Amsterdamse School	A
Vredenhofstraat	6-16	Architect J.B.; bouwjaar 1920; woningbouwblok van telkens twee gelijke delen met vier woningen, waarvan een deel iets naar achteren is geplaatst; topgevels en detaillering in de trant van de Amsterdamse School; accentuering van de zijkant van het blok met uitkragend erkertje boven de voordeur van no. 16	A
Wagenweg	108	Architect M. Doeglas, bouwjaar 1914; Markant, omvangrijk hoekpand in rode baksteen, architectonische eenheid met Schouwtjeslaan 2 e t/m k, gebouwd als "winkelhuis met woning en afzonderlijke bovenwoning en een wagenhuis eveneens met bovenwoning", bestaande uit twee hoofddelen in twee bouwlagen met omlopend dakschild voor een overigens plat dak, verbonden door een smal deel in één bouwlaag; hoektoren met extra verdieping en siertopgevels aan de Wagenweg en de Schouwtjeslaan; zwaar overkragende dak- en gootlijsten op geprofileerde consoles; traditionele houten kozijnen met schuiframen met roedeverdeling in de bovenramen onder segmentbogen met keramische boogveldvulling; hoektoren op afgeschuinde hoek met houten balkon; entreedeuken met zijlicht en dubbele winkeldeur in rondboogramen en 'palladiaans' raamkozijn in siertopgevels.	B
Wagenweg	110	Zeer eenvoudige traditionele bouw, vermoedelijk eind 19 <sup>de</sup> eeuw, in één bouwlaag met mansardekap met geglazuurde pannen, kroonlijst, kozijnen met hanenkammen in het schoon metselwerk.	B



Wagenweg	134	Café-woonhuis in twee bouwlagen met mansardekap waarvan het voorgeveldakschild niet geknikt is; eenvoudige kroonlijst; pui verschillende keren verbouwd in de 20 <sup>ste</sup> eeuw.	B
Wagenweg	140	Op het binnenterrein gelegen woonhuis met poort aan de Wagenweg, oorspronkelijk aan doorgaand pad en steeg. Eenvoudig woonhuis uit ca. 1900 in één bouwlaag met op de voorgevel omlopende mansardekap; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen en voordeur met gietijzeren bovenpaneel; kroonlijst en dakkapel met zadeldakje en bewerkte rand. Aangebouwd atelier niet oorspronkelijk.	B
Wagenweg	142-144	Dubbel winkelpand met bovenwoningen van vóór 1910 op verspringende rooilijn; twee bouwlagen waarvan het middendeel met voorgeveldakschild en het rechter- en linkerdeel ieder met een door kunststeen afgedekte siertopgevel; het uitspringende rechterdeel op de verdieping als loggia met segmentboog behandeld; het middendeel met uitgemetselde erker op zware kraagstenen; het linker deel met raamkozijnen in rondbogen met keramisch bekleedde boogvelden; winkelpuien niet uit de bouwtijd.	B
Wagenweg	146	Architect G. Meppelink, ca. 1900 als dubbel woonhuis gebouwd en in 1919 tot winkel-woonhuis verbouwd pand in twee bouwlagen met hoge, steile siertopgevel en omlopend pannengedekt schilddak; recente huidige winkelpui; ter plaatse van het pand sprong in de rooilijn, op de verdieping met terugliggend gevelvlak en balkon.	B
Wagenweg	148-150	Architect H. Schornagel; architectonische eenheid met Uit den Bosstraat 1; bouwjaar 1902 grote dubbele villa, in twee bouwlagen met omlopend schilddak voor een overigens plat dak, met hoger opgetrokken siertopgevels en torenelementen; Art Nouveau-detaillering in natuursteen en geveltoppen; vensters met ronde vormen.	B
Wagenweg	152-154	In opdracht van M.C. van Rhijn gebouwde dubbele villa; bouwjaar 1902; twee bouwlagen met voorgeveldakschild met siertopgevels voor een overigens plat dak; driezijdig uitgebouwde erkers op de begane grond met houten balkonhekken; siertopgevels afwisselend vormgegeven en met sterk uitgebouwd dakoverstek; dakkapellen met zinken tentdak.	B

Wagenweg	156-162	Bouwjaar 1903; 4 grote, geschakelde stadsvilla's, symmetrisch opegezet waarvan de geveldelen van het uiterste rechter- en linkerdeel met siertopgevels gepleisterd werden en het dubbele middendeel schoon metselwerk hield; opgezet in twee bouwlagen en bij het middendeel uitgebouwd tot drie bouwlagen tussen twee als torens met tentdakjes behandelde elementen, voor een overigens plat dak; gemetselde balustrades bij de loggia's en op de erkers; oorspronkelijke kozijnen, ramen en deuren; loggia bij no. 156 met niet oorspronkelijke beglazing.	B
Wagenweg	180	Bouwjaar 1904, grote stadswoning of geschakelde villa in twee bouwlagen met siertopgevel en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; rond uitgebouwde erker op de begane grond; portiek met rondboog boven de voordeur; smal, hoog rechthoekig erkerkozijn op de verdieping boven de voordeur.	B
Wagenweg	182	Bouwjaar 1904, grote stadswoning of geschakelde villa in twee bouwlagen met siertopgevel en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdig uitgebouwde erker op de begane grond met houten balkonhek van later datum; merkwaardig dakbalkon van vóór 1950.	B
Wagenweg	184-188	Architect A.Th. Werner; bouwjaar 1903; topgevels met natuurstenen Art Nouveau-details in combinatie met siermetselwerk; architectuur omlopend in de Spruitenbosstraat	B
Wagenweg	192-194	Bouwjaar 1903, grote dubbele stadswoning of geschakelde villa's in twee bouwlagen onder dwars geplaatst zadeldak met tot siertopgevel uitgebouwde dakkapel; no. 194 met pannen gedekt, no. 192 met leien of shingles; driezijdig uigebouwde erkers op de begane grond met houten balkonhekken; segment- en rondbogen met siermetselwerk en sluitstenen boven de kozijnen; bekapping van de siertopgevels en dakkapellen met overstek met sierspanten.	B

Wagenweg	196	Architect W.F. Doeglas; bouwjaar 1910; neo-rennaissance; twee bouwlagen onder zadeldak met omlopend voorgeveldakschild en als trapgevel uitgevoerde siertopgevel; metselwerk in paarsrode steen met speklagen, waterlijsten en korfbogen met spaarvelden boven de kozijnen; driezijdig uitgebouwde erker met houten balkonhek; voordeur met zijlicht en luifel; traditionele houten kozijnen met vast kalf en middenstijl met roedeverdeling in de bovenlichten.	B
Wagenweg	198	Bouwjaar 1910, architect W.F. Doeglas; twee bouwlagen onder zadeldak met omlopend voorgeveldakschild en siertopgevel; dakoverstek en als kroonlijst behandelde goten op consoles; 'palladiaans' raam in siertopgevel en tot ellips uitgerekt bovenlicht met snijraam bij de voordeur, met gebogen kalf en smalle zijlichten; driezijdige erker met houten balkonhek; traditionele houten kozijnen met vast kalf en middenstijl met roedeverdeling in de bovenlichten.	B
Wagenweg	200-204	<p>Het uit vier villa's bestaande bouwblok is ontstaan vanuit één opzet in 1906-1907 naar ontwerp van bouwkundige Arie Groen. Deze was eigenaar van het perceel en voerde het bouwblok uit in Engelse landhuisstijl. Karakteristiek is de schilderachtig opgezette bouwmassa met enkele van vakwerk voorziene geveldelen. De vakwerkgevels sluiten aan op veranda's met pijlers in geglazuurde steen. Enige invloed van nieuw-historiserende bouwkunst blijkt uit de topgevels met aan de oudhollandse architectuur ontleend motieven (trapgevel, rolwerk) . Aan de zijde van de Zomerluststraat plaatste Groen een toren met veelzijdige koepel.</p> <p>De woningen hebben twee bouwlagen en ieder een afzonderlijke kap. De kappen zijn uitgevoerd als (deels afgeplatte omlopende) schilddaken die aan de achterzijde aansluiten op een tuitgevel. De dakschilden zijn gedekt met rode kruispannen.</p> <p>Zie ook Zomerluststraat 2.</p> <p>Kandidaat gemeentelijk monument</p>	B

Wagenweg	208	<p>Grote villa in Engelse landhuisstijl gerealiseerd in 1908 naar ontwerp van de architect B. Hagen. Karakteristiek is de schilderachtige en gevarieerde opzet met van vakwerk voorziene topgevels, een hangende erker en een toren met tentdak. De schilderachtige uitstraling wordt versterkt door de deels in pleisterwerk en deels in baksteen uitgevoerde gevels en door de toepassing van vensterluiken, en bovenlichten met veelruitsroedenverdeling.</p> <p>Het pand heeft een samengestelde plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak (hoofddak) waarop zadeldaken aansluiten. De dakschilden zijn breed overstekend en gedekt met roodgeglazuurde Tuile-du-Nordpannen.</p> <p>De Engelse invloed blijkt in het interieur vooral uit de situering van de vertrekken rondom een centrale hal. Via een vide loopt deze door tot de zolderkap waar een lichtkoof met decoratief glas-in-lood is geplaatst. Verder zijn er in het interieur nog diverse originele details bewaard gebleven.</p> <p>Kandidaat gemeentelijk monument</p>	B
Wagenweg	210-212	<p>Architect H. Tuninga; bouwjaar 1936; eenvoudige, later wit geschilderde, baksteenbouw in twee bouwlagen onder zadeldak met uitgebouwde vierkante erker; markering van de ingangdeuren met gebogen luifeldak [Architectonisch hetzelfde ontwerp als Prinsessestraat 4-8].</p>	B
Wagenweg	214	<p>In opdracht van B.W. Lindenboom gebouwd dubbel woon-winkelhuis in 1932, waarvan de begane grondverdieping in 1975 tot restaurant is verbouwd; drie bouwlagen onder omlopend schilddak met zwaar overstek.</p>	B
Wagenweg	216	<p>Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1906; half vrijstaande woning in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak, waarvan het linker deel als een over de volle hoogte doorlopende driezijdige erker is behandeld met een klokvormig bekroning, afgewerkt met natuur- of kunststeen, dat ook als spekblokken en sluitstenen in het metselwerk rond de kozijnen terugkomt.</p>	B

Wagenweg	218	Vrijstaande, vroeg 20 <sup>ste</sup> -eeuwse villa in twee bouwlagen met zadeldak en trapgevel; kozijnen op de verdiepingen onder gemetselde bogen met siermetselwerk in het boogveld; entree deur en als iets uitspringende erker behandelde woonkamerkozijn op de begane grond in iets terugspringende gevelvlakken; sierankers.	B
Wagenweg	220	Vrijstaande villa uit 1913 in twee bouwlagen onder een zadeldak, dat als schilddak bij de voor- en achtergevel omloopt; asymmetrisch behandelde voorgevel met rechthoekig uitgebouwde erker met plat en tuin- resp. balkondeuren, waarboven siertopgevel met rond raamkozijn; entree deur met halfrond bovenlicht en smalle zijlichten; aan de rechterzijde uitspringende bouwmasa ter hoogte van de achter de trap en vestibule gelegen keuken met eigen 'voordeur'.	B
Wagenweg	222	Bouwjaar 1914, naar ontwerp van C. v.d. Leek; villa in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; linkerdeel met driezijdig, iets uitgebouwde erker en houten balkon en in vakwerk uitgevoerde siertopgevel; kozijnen ter weerszijden van de balkondeur als kleine erkerkozijnen uitgevoerd; voordeur met luifel.	B
Wagenweg	224	Villa in Engelse landhuisstijl gerealiseerd in 1914 naar ontwerp van C. van der Leek. Karakteristiek is onder meer de schilderachtige en gevarieerde opzet met (deels van vakwerk voorziene) topgevels en erkers. Binnen het interieur werden de diverse vertrekken gesitueerd rondom een ruime "Engelse hal" met daarin een stooknis. De op de woonvertrekken aansluitende kleine erkers werden opgezet als zg. cosy corners met houten zitbanken. Er zijn diverse authentieke interieurelementen behouden gebleven. Het pand heeft een hoofdzakelijk rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak waarop zadeldaken aansluiten. De dakschilden zijn breed overstekend en gedekt met roodgeglazuurde Tuile-du-Nord pannen.	B

Wagenweg	226	Vrijstaand woonhuis met achtergelegen schuur, gebouwd op het terrein dat destijds deel uitmaakte van buitenplaats Eindhoven. De schuur is ouder dan 1913, want het stond er al toen het woonhuis werd gebouwd. Het pand is uitgevoerd in een sobere chaletstijl met detailleringen in hout. Het pand bestaat uit één bouwlaag, aan de zuidzijde opgetrokken tot twee lagen. De kap is samengesteld en gedekt met kruispannen. Aan de voorzijde een topgevel. De voorgevel heeft een driezijdige erker met een balkon.	B
Wagenweg	228	Houten landhuisje in 1920-1921 gebouwd naar ontwerp van A. Verspoor. Het pand is uitgevoerd met gevels in gerabat houtbeschet en een betonnen fundament. Waarschijnlijk was het huisje bedoeld als tijdelijk bouwwerk. Karakteristiek is de schilderachtige opzet met topgevels met steekkappen en een door korbelen gedragen balkon en een (later dichtgezette) veranda. De detaillering van het houtbeschet van de veranda als ook van het trappenhuis toont enige invloed van de Amsterdamse School.	B
Wagenweg	238	Dubbel woonhuis, oorspronkelijk gebouwd als stal met zolder behorende bij de buitenplaats Eindhoven. Het betreft een zeer groot gepleisterd pand met een mansardekap over twee verdiepingen. De gevels zijn sober met alleen staafankers en verschillende raamopeningen, maar desondanks monumentaal. De luiken zijn later aangebracht.	B
Wagenweg	240	Woonhuis in 1909 gebouwd als koetsierswoning van de buitenplaats Eindhoven. Uitgevoerd in een sobere chaletstijl die heel gebruikelijk was voor dit soort landelijke gebouwtjes. Het pand bestaat uit één verdieping onder een zadeldak. De voorgevel is van de weg af aan de oostzijde gesitueerd. De ingang krijgt een extra accent door de aangekapte siertopgevel.	B

Wagenweg	248	<p>Voormalig koetshuis, ooit onderdeel uitmakend van het landgoed Vredenhof. In de jaren '20 van de 20<sup>ste</sup> eeuw in twee fasen verbouwd tot royaal woonhuis. De eenvoudige architectuur van het pand werd toen behoorlijk verrijkt om het meer aanzien te geven. Hiertoe werden luiken aangebracht, rijk versierde dakkapellen en vernieuwde deuren en ramen. Ook werd een terras, afgesloten door een laag muurtje aangelegd.</p> <p>Het pand bestaat uit één verdieping onder een mansardedak met gesmoorde pannen. De gepleisterde gevels zijn symmetrisch ingedeeld, met aan de tuinzijde drie tuindeuren en aan de voorzijde een centrale ingang met aan weerszijden ramen, alle openingen voorzien van luiken.</p>	B
Wagenweg	250a	<p>Oorspronkelijk gebouwd als schuur annex garage bij de villa Nijenhove. Het pand werd in dezelfde traditionele stijl gebouwd met hetzelfde type met leien gedekte uitzwenkende kap. De leien zijn inmiddels vervangen door shingles. Opvallend is de zeer rijke dakkapel in de oostgevel. In 1934 werd het gebouwtje uitgebreid en werd de bergplaats verbouwd tot tuinmanswoning. De garage bleef op dat moment nog wel in gebruik.</p>	B
Wagenweg	252	<p>Dubbele villa, Villa Nijenhove, in 1923 gebouwd naar ontwerp van de architect J.C. Francken Jz. op het terrein dat ooit deel uitmaakte van het landgoed Vredenhof. Later bekend als villa Nijenhove.</p> <p>De villa is uitgevoerd in een traditionele historiserende stijl, ook wel um1800-beweging, die heel rijk en monumentaal is. Karakteristiek is de rijke ingangspartij met portico en het monumentale met leien gedekte uitzwenkende dak.</p>	B
Westerhoutstraat	1	<p>Architect Joh. Jansen; bouwjaar 1906; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades</p>	A

Westerhoutstraat	3-9	Architect H. Bloem; bouwjaar 1906; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	11	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	13	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910 ; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	15-23	Architect P. Gusteijn & D. Vettevogel; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A

Westerhoutstraat	25-31	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	33	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1912; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A



bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Westerhoutstraat	35	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	2	Architect C.E. Dekker; bouwjaar 1906; één geheel met Uit den Bosstraat 2; dubbele villa in decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	4	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	6-10	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1909-1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	12-30	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhoutstraat	32-50	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1911; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A

Zomerluststraat	1-5	Ensemble van één beneden en twee bovenwoningen van architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1908; eenvoudige, witgeverfde baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met een kapverdieping onder plat dak met voorgeveldakschild; dubbel middendeel van de voorgevel risaliserend met siertopgevels met vakwerkindeling; nr. 1 met driezijdige erker op de begane grond, overig traditionele houten kozijnen met enkele bovenlichten met roederamen.	A
Zomerluststraat	7-9	Asymmetrisch opgezette dubbele villa van architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1913; baksteenarchitectuur van anderhalf tot twee bouwlagen onder een zadeldak met dubbele siertopgevel van verschillende hoogte met stickstyle elementen (topgevels met ver overstekende kappen en betimmeringen in de nokken); houten balustrade op halfronde erker; traditionele houten kozijnen deels met roederamen.	A
Zomerluststraat	11-13	Dubbel woonhuis van architect W.J. Nelissen; bouwjaar 1920; sobere baksteenarchitectuur van twee bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild en siertopgevels op iets risaliserende voorgeveldelen met driezijdige erkers met balkon en getrapte kozijnvormen; traditionele houten kozijnen, deel bezet met roederamen.	A
Zomerluststraat	17	Witgepleisterd huis uit de dertiger jaren van architect A.J.C. van Suchtelen, asymmetrische voorgevel met links brede erkers op de begane grond en verdieping en rechts entreepartij met half rond bovenlicht rechts; twee bouwlagen met zadeldak; stalen kozijnen, met rechts aangebouwde garage, die een eenheid vormt met de garage van nr. 23.	A
Zomerluststraat	2	Zie Wagenweg 200-204	A
Zomerluststraat	6-10	Driedubbele villa van architect A. Zonneveld; bouwjaar 1906; eclectische, witgepleisterde gevels met siersteenbanden en siermetselwerk boven vensters en deuren; twee puntgevels en een trapgevel; verspringende voorgevellijn die de bocht van de straat volgt; twee bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild; traditionele houten kozijnen.	A

Zomerluststraat	12	Bakstenen villa van architect A. de Maaker; bouwjaar 1913 met Engelse landhuisstijlelementen; twee bouwlagen en een kapverdieping onder een schilddak asymmetrisch opgezet, met siertopgevel rechts en opengewerkte loggia boven de terugspringende entree links; erker met schilddakje en driezijdig erkertje in de topgevel, spiegelbeeldig herhaald in de dakkapel; traditionele, strak belijnde, houten kozijnen.	A
Zomerluststraat	14-20	Ensemble van vijf huizen van architect P. Kuiper jr. uit 1918 in sobere baksteenarchitectuur waarvan twee huizen iets naar achter zijn gebouwd, de bocht van de straat volgend; twee bouwlagen met een kapverdieping onder een plat dak met voorgeveldakschild (deels rode, deels blauwgrijze pannen) met tot siertopgevels ontwikkelde gemeselde dakkapellen, opgevuld met siermetselwerk en opgemetselde balustrades op de driezijdige erkers van de bagane grond; traditionele houten kozijnen met deels roedeverdeling; het ensemble is deels wit geschilderd, deels sterk vernieuwd.	A
Zomerluststraat	22-24	Dubbel woonhuis van architect P. Kuiper jr. uit 1915; twee bouwlagen met kapverdieping onder plat dak met voorgeveldakschild in sobere baksteenarchitectuur met siertopgevels met achthoekige kozijnen; voordeuren met zware omlijsting natuur-of kunststenen omlijsting.	A

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## **Bijlage 2 Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland (2004)**



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

zaaknummer: SCMBD04/  
verstuurd op: 17 november 2004  
verz. nummer: 04.20402  
afzender:  
ontvangers: Anja van Baaren / Els Faassen  
doelnummer: 071 - 51 68 521 / 529  
onderwerp: Concept voorontwerp  
bestemmingsplan Bosch en Vaart



Leiden, 3 DEC. 2004

Geachte heer Jenker,

Naar aanleiding van het ons – in het kader van de watermets– toegezonden concept voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart, berichten wij u het volgende.

Wij kunnen instemmen met het concept voorontwerp bestemmingsplan en zijn verheugd dat in het plan rekening gehouden is met de inhoud van het Integraal Waterplan Haarlem. Inhoudelijk hebben wij slechts de volgende opmerkingen:

- Wij verzoeken u om tijdens het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor dit gebied de mogelijkheid tot het infiltreren van afgekoppeld water in groenstroken en natuurgebieden te onderzoeken.
- Indien in de toekomst het water direct ten noorden van de Westelijke Randweg wordt gecreëerd en wordt aangesloten aan de Crogenestersingel, dient de wijze waarop deze aanleiding uitgevoerd gaat worden voldoende aandacht te krijgen. Rijnland heeft de voorkeur voor het toepassen van een brug in plaats van een duiker. Indien toch een duiker toegepast gaat worden, dient deze voldoende gedimensioneerd te zijn (minimaal 10 centimeter lucht boven het hoogste reguliere peil maar bij voorkeur een duikerhoogte van 4/3 van de waterdiepte) en mag deze niet langer zijn dan 15 meter.
- Wij verzoeken u om bij het aanleggen of herinrichten van waterpartijen er naar te streven om minimaal 50% van de oevers natuurvriendelijk in te richten.

Wij verwachten u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Anja van Baaren of Els Faassen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,  
namens dezen,

dr. ir. E.H.S. van Duin,  
hoofd afdeling Integrale Plannen en Projecten.

Arnhemdreef 1  
postadres:  
postbus 156  
2380 AD Leiden  
telefoon (071) 5 168 260  
telefax (071) 5 123 916

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

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

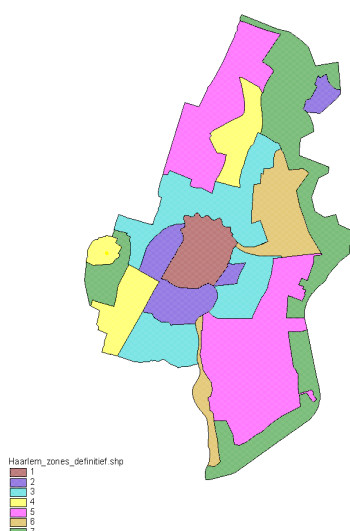
## Bijlage 3 Bodem- en akoestisch onderzoek

### 1. Bodemkwaliteit

#### *Algemene bodembeschrijving*

De buurt Bosch en Vaart is aangelegd in een duinzandgebied met veen (noordoosten). Het veenpakket vangt aan tussen de twee à drie meter diepte en heeft een dikte van circa een meter. Hieronder bevindt zich het strandwalzand. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat het veenpakket voorkomt in wisselende diktes. In enkele gevallen is het afwezig.

#### Bodemkwaliteitskaart Haarlem



#### *Milieukwaliteit van de bodem*

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszones weergegeven.

Tabel 1a Bodemkwaliteitszone 2: Stof mg/kg ds

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Ar- seen	Cad- mium	Chro- om	Ko- per	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
-------------	--------------	-------------	------------	------	------	--------	------	-------	-----	----

P95 bovengrond

11,16	-	0,96	s	23,44	-	65,83	t	1,04	s	697,39	i	17,12	s	665,14	i	27,00	t	0,79	s	217,50	s
-------	---	------	---	-------	---	-------	---	------	---	--------	---	-------	---	--------	---	-------	---	------	---	--------	---

P95 ondergrond

12,44	-	0,59	s	22,40	-	128,93	i	0,80	s	459,06	s	16,16	s	409,40	i	19,00	s	0,70	s	270,37	s
-------	---	------	---	-------	---	--------	---	------	---	--------	---	-------	---	--------	---	-------	---	------	---	--------	---

Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)

6,37	-	0,44	-	13,34	-	29,15	s	0,31	s	227,06	t	9,72	-	245,39	t	8,28	s	0,25	-	103,70	s
------	---	------	---	-------	---	-------	---	------	---	--------	---	------	---	--------	---	------	---	------	---	--------	---

Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)

6,67	-	0,35	-	12,76	-	36,75	s	0,29	s	154,46	s	8,99	-	139,82	s	5,53	s	0,22	-	107,65	s
------	---	------	---	-------	---	-------	---	------	---	--------	---	------	---	--------	---	------	---	------	---	--------	---

Tabel 1b Bodemkwaliteitszone 3: Stof mg/kg ds

Ar- seen	Cad- mium	Chro- om	Ko- per	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
-------------	--------------	-------------	------------	------	------	--------	------	-------	-----	----

P95 bovengrond

10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,6	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,7	s	261,94	s
-------	---	------	---	-------	---	-------	---	-----	---	--------	---	-------	---	--------	---	-------	---	-----	---	--------	---

P95 ondergrond

17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20	s	350,82	t	17	s	0,53	s	305,41	s
-------	---	------	---	-------	---	--------	---	------	---	--------	---	----	---	--------	---	----	---	------	---	--------	---

Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)

5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,8	s	0,2	-	105,04	s	6,9	-	129,66	s	5,16	s	0,21	-	94,73	s
------	---	------	---	-------	---	------	---	-----	---	--------	---	-----	---	--------	---	------	---	------	---	-------	---

Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)

6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	-	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)

In de bodemkwaliteitszone 2 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 komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK komen plaatselijk als matige verontreiniging



voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er komen plaatselijk uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK komt plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond komen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voor.

### *Bodemverontreiniging*

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.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707.

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.

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik. Er resteert nog een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie aan de Wagenweg 126-132. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

### Conclusie

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik.

Indien bestemming worden gewijzigd of nieuwe bestemming worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

## 2. Geluid

### 2.1 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. Volgens de definitie van de wet is het stedelijk gebied het "gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg", en het buitenstedelijk gebied het "gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg". De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In tabel 2 is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 2: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en 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*

De geluidzone rond een industrieterrein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Er geldt dat buiten de zone de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

## **2.2 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(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

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).

## **2.3 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 2 of 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 wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.

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

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

#### *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. 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.

### **2.4 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.

## **2.5 Uitgangspunten**

Het plan Bosch en Vaartkwartier is een bestemmingsplan met één nieuwe ontwikkelingslocatie (Houthof) welke apart beoordeeld is. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 170 meter van het plangebied gesitueerd. Met een eenvoudige berekening is vastgesteld dat de geluidbelasting op de grens van het bestemmingsplan vanwege de afstand en de afscherming door de tussenliggende bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig en het bestemmingsplan is dus niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan is dus sprake van alleen wegverkeerslawaai.

### *Rekenmethode*

De berekeningen voor wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

### *Verkeersgegevens*

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2020 van de verkeersstudie HLM097. Voor de verkeersgegevens voor 2021 is

uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2020 uitgezonderd de Westelijke Randweg en de Wagenweg tussen de Spanjaardlaan en Westelijke Randweg. Voor de Westelijke Randweg en de Wagenweg tussen de Spanjaardlaan en Westelijke Randweg is 1% groei gehanteerd. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem). De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2009-2010). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen.

Tabel 3 Verkeersintensiteiten in 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	van	tot	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Weg- dek	Verdeling [%]			Voertuig- verdeling [%]			Bussen [mvt/etm]
						Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Schouw- tjeslaan	Wagen- weg	Uit den Bosstraat	3216	50	Dab	7	2,8	0,6	98	2	0	59
	Berke- destraat	Leidse- vaart	5528	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	59
Uit den Bosstraat			3718	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Wagen- weg	Schouw- tjeslaan	Uit den Bosstraat	6532	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Uit den Bosstraat	Van Hogen- dorpstraat	5527	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Van Hogen- dorpstraat	Spanjaards- laan	5628	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Spanjaards- laan	Westelijke Randweg	17085	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Westelijke Randweg	Johan de Witlaan	31858	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
Westelijke Randweg	Wagen- weg	Leidse- vaart	28482	70	Dab	6,5	3,9	0,8	94,9	4,9	0,2	0
Leidse- vaart	Schouw- tjeslaan	Maxwell- straat	9145	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	195
Spanjaards- laan			12462	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0

Tabel 4. Verdeling bussen over de etmaalperioden (percentage van intensiteit per uur)

Etmaalintensiteit	Dag	Avond	Nacht
59	6,4	3,8	1,1
143	6,7	2,4	1,2
195	6,3	3,5	1,3

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.

Tabel 5. beoordelingsafstanden

weg	huisnrs	Afstanden [m]				
		Schouw- tjeslaan	Uit den Bosstraat	Wagen- weg	Westelijke Randweg	Leidse- vaart
Schouwtjeslaan	19 t/m 21	6				
Schouwtjeslaan	2	9				
Schouwtjeslaan	12 t/m 16	9				
Wagenweg	108 t/m 150	8,5		7		
Wagenweg	152 t/m 188			12		
Wagenweg	192 t/m 204			13		
Wagenweg	208			17		
Wagenweg	210-212			15		
Wagenweg	214 t/m 224			15		
Wagenweg	238 t/m 240			22		
Wagenweg	242			22		
Wagenweg	244-246			14	90	
Uit den Bosstraat	1			10		
Uit den Bosstraat	17	9,5	11			
Spruitenbosstraat	1		10	14		
Zomerluststraat	2			18		
Eindhovenstraat	2			26		
Van Hogendorpstraat	1			16		
Schouwtjesplein	13-17	41				51
Schouwtjesplein	18	41				36
Bos en Vaartstraat	1			10		

Voor de Westelijke Randweg geldt een maximale snelheid van 70 km/uur en is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 2 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder). Aangezien de snelheid van de overige wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is voor die wegvakken een aftrek van 5 dB toegepast.

## 2.6 Resultaten

In tabel 6 zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Tabel 6. Berekeningsresultaten

weg	huisnum- mers	Geluidbelasting $L_{den}$ inclusief aftrek artikel 110g [dB]				
		Schouw- tjeslaan	Uit den Bosstraat	Wagen- weg	Westelijke Randweg	Leidse- vaart

Schouwttjeslaan	19 tm 21	59				
Schouwttjeslaan	2	59				
Schouwttjeslaan	12 t/m 16	59				
Wagenweg	108 t/m 150			62		
Wagenweg	152 t/m 188			59		
Wagenweg	192 t/m 204			59		
Wagenweg	208			57		
Wagenweg	210-212			58		
Wagenweg	214 t/m 224			58		
Wagenweg	238 t/m 240			56		
Wagenweg	242			61		
Wagenweg	244-246			63	61	
Uit den Bosstraat	1			62		
Uit den Bosstraat	17	57	57			
Spruitenbosstraat	1		58	58		
Zomerluststraat	2			57		
Eindhovenstraat	2			55		
van Hogendorpstraat	1					
Schouwttjesplein	13-17	53				54
Schouwttjesplein	18	53		60		56
Bos en Vaartstraat	1	59				

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor nieuwe situaties moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden waarin de afweging tussen bron- en overdrachtsmaatregelen gemaakt wordt. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een Hogere Waarde worden vastgesteld waarbij de "Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder" gevolgd moeten worden.

## 2.7 Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kan 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 niet gewenst. Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

## 2.8 Conclusie



Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 62 dB. Voor nieuwe situaties dient na specifiek onderzoek ontheffing te worden aangevraagd.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## Bijlage 4 Deelnemers artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

1. Connexion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
2. *Directeur LNO*, Postbus 603, 1110 AP Diemen Zuid
3. *Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland*, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
4. *Gasunie West*, Coenecoop 7, 2741 PG Waddinxveen
5. *Gemeente Heemstede*, Dhr R. van der Aar, Postbus 352, 2100AJ Heemstede
6. *Gemeente Bloemendaal*, xxxxxx, Postbus 20, 2050AE Overveen
7. *Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf Hoogheemraden, Afdeling IPP (integrale plannen en projecten)*, Postbus 156, 2300 AD Leiden
8. *Horeca Nederland, Afdeling Haarlem*, Dhr. J. Proper, Lange Veerstraat 45, 201 DA Haarlem
9. *Kamer van Koophandel en Fabrieken*, Dhr. D. Hulsebosch, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
10. *KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem*, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
11. *Milieufederatie Noord-Holland*, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
12. *MKB*, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
13. *NUON N.V.*, Postbus 521, 2003 RM Haarlem
14. *NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling*, Hoofdgebouw IV kamer 18.k.03, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
15. *Provincie Noord-Holland, Vakafdeling RWB*, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
16. *Railinfrabeheer, Afdeling G.J.Z. bureau planologie*, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
17. *Rijksdienst voor de Monumentenzorg*, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
18. *Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek*, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
19. *Rijkswaterstaat directie Noord-Holland*, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
20. *Vrouwen Advies Commissie*, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
21. *VROM-inspectie regio Noord-West*, Kennemerplein 6-8, postbus 1006, 2001 BA Haarlem
22. *Waterschap Groot Haarlemmermeer*, Postbus 82, 2130 AB Hoofddorp
23. *Winkeliersvereniging City Haarlem*, Postbus 5582, 2000 GN Haarlem
24. *Wijkraad Bosch en Vaart*, Van Hogendorpstraat 2, 2012 MR Haarlem
25. *Wijkraad Koninginnebuurt*, Wagenweg 68, 2012 NG Haarlem

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## **Bijlage 5 Inspraakreacties 2005, inspraakreacties 2011 en verwerking inspraakreacties**

In deze bijlage worden de binnengekomen inspraakreacties op het voorgaande voorontwerp bestemmingsplan uit 2005 verwerkt voor zover dit geen betrekking heeft op het inmiddels niet meer in het plangebied opgenomen Van Breementerrein. Voorts zullen na inspraak de reacties op het (concept)ontwerp bestemmingsplan 2011 worden verwerkt. Hierbij wordt de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds cursief weergegeven.

### **Reacties 2005:**

#### **1. C.A.M. van Scheijndel, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem**

**L.C. van Lent, Wagenweg 186, 2012 NL Haarlem**

**Markus Ravenhorst, Wagenweg 184, 2012 NL Haarlem**

**F.R.S. Scheffelaar, Wagenweg 180, 2012 NL Haarlem**

**H.J. Takken, Wagenweg 188, 2012 NL Haarlem**

**J. Schafrat, Wagenweg 182, 2012 NL Haarlem**

**C.M. Nieuwenhuizen, Spruitenbosstraat 3, 2012 LJ Haarlem**

**A. Kampenaar/A. Pilon, Wagenweg 156, 2012 NL Haarlem**

**Fam. Imhoff, Spruitenbosstraat 2, 2012 LK Haarlem**

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart tekenen bovengenoemden bezwaar aan tegen de uitbreiding van de bestemmingsfunctie van de woonhuizen aan de Wagenweg, Spruitenbosstraat en de Zomerluststraat.

De voorgestelde bestemming voor deze woningen staat een uitbreiding van de bestemming toe, welke in strijd is met de woonfunctie. Historisch gezien hebben de betreffende gebouwen een woonfunctie, hetgeen in lijn is met het karakter, de sfeer en de uitstraling van de buurt.

De bezwaren spitsen zich toe op de volgende punten:

- Het uitbreiden van de bestemmingsfunctie, waarbij met name het toestaan van detailhandel grote gevolgen zal hebben.
- De aangewezen plaatsen zijn niet berekend op de verkeersintensiteit en parkeerbehoefte die detailhandel oproept. Zeker met de thans in uitvoer zijnde herontwikkeling van de Wagenweg met afzonderlijke fietspaden zal de veiligheid van met name fietsers te lijden hebben onder wildparkeerders indien ter plaatse detailhandel zich vestigt.
- Het uitbreiden van de bestemmingsfunctie zal leiden tot grote parkeeroverlast in de aansluitende straten, waar nu reeds een groot

- parkeerprobleem heerst.
- Uitbreiding van de bestemming zal leiden tot aantasting van de privacy (vooral in de achtertuinen) en het woongenot.
- Detailhandel op de aangewezen plaatsen zal een negatieve invloed hebben op de waarde van de woningen in de directe omgeving en de uitstraling van de wijk Bosch en Vaart, hetgeen kan leiden tot een beroep van bewoners op een vergoeding in het kader van planschade.
- Omdat deze wijk in het voorontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart aangewezen wordt als beschermd stadsgezicht is de voorgestelde bestemming hiermee niet in overeenstemming.

Bovendien is in het verleden met de gemeente en de wijk steeds gesproken over het standpunt om de woonfunctie in de wijk voorop te stellen en in de gebouwen waar een kantoor zit dit toe te staan maar niet uit te breiden. Gelet op het bovenstaande maakt men bezwaar tegen de voorgestelde bestemming.

*Het bestemmingsplan Bosch en Vaart is een voor het merendeel consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat voor een groot deel de feitelijke situatie in het plan is vastgelegd. Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de woonfunctie toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 70 m<sup>2</sup>.*

*Er wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren tegen uitbreiding van de bestemmingsfunctie van de woonhuizen aan de Wagenweg, Spruitenbosstraat en Zomerluststraat door uit te gaan van het gebruik van de gebouwen per mei 2010.*

## **2. B.E.T. Neerincx, Bos en Vaartstraat 7 rood, 2012 LG Haarlem**

Meneer/mevrouw heeft een vergunning voor een dakopbouw t.b.v. een trap met toegang tot het dakterras. Graag wordt gezien dat deze dakopbouw expliciet in het plan wordt opgenomen/ingetekend.

*Het streven van de gemeente is niet om de aan-, uit-, en opbouwen gedetailleerd te bestemmen op de plankaart maar om algemene bebouwingkaders op de plankaart aan te geven. In de voorschriften wordt vervolgens het nodige aan bebouwing mogelijk gemaakt via rechtstreekse bouwrechten en via vrijstellingsmogelijkheden. In dit bestemmingsplan is onder andere de mogelijkheid opgenomen om kleine dakopbouwen te realiseren ten behoeve van de ontsluiting van dakterrassen. Indien dergelijke bouwwerken op een plankaart weergegeven zouden moeten worden, zou de plankaart onleesbaar worden. Het betreffende bouwplan is dus passend in het bestemmingsplan.*

*Voorts is er een bouwvergunning afgegeven voor het bouwplan en dus*

*accord bevonden.*

De voorgenomen bouwhoogte voor de bebouwing op de Wagenweg 162-180 wordt bepaald op 15 meter. Deze 15 meter is volledig 'uit ritme' met de overige hoogtes in het straatbeeld. Graag zie ik dat de maximale bouwhoogte voor dit deel wordt teruggebracht in de bestemming tot 11 meter. De overgangsbepalingen zorgen er dan wel voor dat de reeds vergeven vergunning kan worden uitgevoerd.

*Een bestemmingsplan dient de bestaande situatie c.q. vergunde situatie vast te leggen. Inmiddels is de bouwvergunning voor de het betreffende pand verleend en zal dus positief bestemd worden in het bestemmingsplan. Bovendien is een dergelijke bouwmassa stedenbouwkundig verantwoord op die locatie. De vertaling hiervan is weergegeven op de plankaart.*

### **3. Sacha Koenes, Eindhovenstraat 15, 2012 MH Haarlem**

De bestemmingsgrens van de achtergevel van de gebouwen aan de Eindhovenstraat 7 t/m 21 is op de plankaart niet aangegeven door een rechte lijn maar door een "gekartelde" lijn. Omdat deze gekartelde lijn niet conform de huidige situatie is, wordt het hiermee planologisch mogelijk de hoofdmassa van deze gebouwen aan de achterzijde over een hoogte van drie bouwlagen met een diepte van ruim één meter een breedte van ongeveer drie meter te vergroten.

Hiermee wijkt de gedachte over uitbreiding van de hoofdmassa voor deze gebouwen sterk af van die voor de overige gebouwen in het plangebied. Omdat voor deze afwijking geen ruimtelijk relevante aanleiding bestaat, gaat mevrouw ervan uit dat het hier een vergissing betreft en dat de gekartelde lijn gebaseerd is op onjuiste interpretatie van luchtfoto's en dergelijke. Wellicht dat de balkons van de derde bouwlaag debet zijn aan deze interpretatie.

*De gekartelde lijn aan de achterzijde van de woningen aan de Eindhovenstraat is zodanig bestemd dat de uitbouwen op de tweede bouwlaag niet worden wegbestemd. Bij de gebouwen in Eindhoven 7 t/m 21 is inderdaad een fout gemaakt doordat de balkons van de derde bouwlaag zijn aangezien als een uitbouw op de tweede bouwlaag. De gehele achterzijde van de Eindhovenstraat is nog eens nader bekeken en conform de huidige situatie bestemd op de plankaart.*

### **4. N. van Wijk, Van Limburg Stirumstraat 7, 2012 MX Haarlem**

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart beperkt ons in de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van ons huis, omdat wij gezien de vorm van deze kwadrantwoningen niet binnen normale

(al dan niet vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden vallen.

Op 4 punten zouden wij het bestemmingsplan veranderd willen zien:

- Uitbreiding van de garage en de entree: de ruimte aan de voorgevel van het huis zouden wij willen bestemmen voor een mogelijke uitbreiding van de garage en de entree.
- Uitbreiding van de keuken: de ruimte tussen de keuken en de woonkamer zouden we willen bestemmen voor een mogelijke uitbreiding van de keuken of voor een eetkamer.
- Uitbreiding eerste verdieping: als uitbreiding 1 mogelijk is, wil men op deze uitbreiding een extra kamertje willen creëren onder een doorgetrokken schuin dak.
- Uitbreiding van de tweede verdieping: op het terras van de tweede verdieping zouden we een extra kamer willen maken die rondom nog ongeveer 1,5 meter balkon overlaat.

*Bij de kwadrantwoningen is met het ontwerp gerefereerd aan het torentje van de voormalige manege. Tevens dienen de kwadrantwoningen te worden gezien als één vrijstaand object waarin de diverse kwadranten duidelijk te onderscheiden zijn. Het complex heeft aan alle zijden voorkanten naar het omliggend openbaar terrein. Om deze reden heeft de tuin de bestemming 'Tuin 1' gekregen waarin niet mag worden gebouwd. Om toch enige bouw mogelijkheden toe te staan is het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' aan de noord- en zuidkant van de kwadrantwoningen op de verbeelding uitgebreid in de vorm van een aanbouw met een bouwhoogte van maximaal 3 meter*

##### **5. Wijkraad Bosch en Vaart, Westerhoutstraat 46, 2012 JS Haarlem**

De waarderingskaart toont enige fouten in de waardering. Gebouwen zijn ten onrechte aangeduid als daterend van voor 1950 (Voorbeeld: Coornhert Lyceum).

*Op de waarderingskaart worden de gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd aangegeven als Nieuwbouw. Het genoemde voorbeeld van het Coornhertlyceum is daterend van na 1960 en is dan ook als zodanig op de waarderingskaart aangegeven. De overige bebouwing ten zuiden van de Westelijke randweg (Lyceumstrook) is tevens van na 1960 en dus voorzien van de aanduiding Nieuwbouw.*

De op de waarderingskaart aangeduide grens van het Beschermd Stadsgezicht dient naar onze mening aan de zuidzijde langs de Wagenweg in de westelijke richting te worden verlegd. Met deze correctie wordt de in historische zin waardevolle losse bebouwing (nrs 226 t/m 240) langs de Wagenweg opgenomen binnen de begrenzing.



*Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Per 5 oktober 2011 is het beschermede stadsgezicht uitgebreid met delen van Haarlem Noord, Zuid en Zuidwest, waaronder een groot deel van het woongebied van Bosch en Vaart. Structureel gezien betreft Wagenweg 226 t/m 240 geen samenhangende bebouwing. Ook kan er niet worden gesproken van een ensemblewaarde, zoals het Huis met de Beelden dat wél heeft met het park er omheen. Ook heeft dit huis een nauwe samenhang met de Spanjaardslaan. Kortom, het is, zoals de reactie ook stelt, losse bebouwing, en een beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om losse bebouwing te beschermen maar grotere ensembles en structuren. Deze bebouwing is dus ook niet worden opgenomen in de recente uitbreiding van het beschermd stadsgezicht.*

Er is nagelaten een motivatie op te nemen ten aanzien van de planologische ruimte voor de ontwikkeling van een bebouwing met een hoogte van 16 meter op de kop van de Westelijke Randweg.

*In het voorontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart was geen motivatie opgenomen ten aanzien van de planologisch ruimte voor de ontwikkeling van de bebouwing op de kop van de Westelijke Randweg. Voor de kantoorbebouwing en de onbebouwde kavel ten oosten daarvan is een Projectbesluitprocedure gestart om vast te stellen wat de toekomstige invulling van deze percelen kan zijn. In afwachting van de vaststellingsprocedure zijn deze percelen niet opgenomen in het Ontwerp Bestemmingsplan Bosch en Vaart. Bij tijdige vaststelling van het Projectbesluit zal de uitkomst worden meegenomen in het Bestemmingsplan Bosch en Vaart.*

Bij de waardering in het kader van het voorgenomen Beschermd Stadsgezicht is onvoldoende aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. In de rapportage van bureau Mattie & De Moor is nadrukkelijk gewezen op de kwaliteit van de klinkerbestrating. Wij achten het van belang deze kwaliteit in de waardering te benoemen. Het ter discussie stellen van het bestratingsmateriaal en patroon wordt met klem afgewezen.

*Bij de waardering van de straten in het kader van de recente uitbreiding van het Beschermd Stadsgezicht is wel degelijk rekening gehouden met de huidige inrichting van de openbare ruimte. Bij het waarden van de stedenbouwkundige zones is het beeldkwaliteitplan Bos en Vaart van Mattie en de Moor als uitgangspunt genomen. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is een nieuwe toelichting op de methodiek van de waarderingskaart bijgevoegd waarin duidelijk wordt aangegeven dat ook het groen en de bestrating (openbare ruimte) in de waardering is meegenomen. Opgemerkt dient te worden dat keuzen in materiaalgebruik het uitvoeringsniveau betreft.*

*Het bestemmingsplan faciliteert hierin.*

De uitwerking van de (her)bebouwing van een manege is te gedetailleerd. Wij achten het geen goede keus om het bebouwingsvlak vast te leggen. Een bebouwingspercentage geniet onze voorkeur vanwege de kansen die dit biedt voor een weloverwogen ruimtelijke inpassing in de toekomst wanneer concrete plannen worden ontwikkeld.

*In het ontwerp bestemmingsplan is er voor gekozen om voor de manege alsnog een bebouwingspercentage op te nemen om meer flexibiliteit te bieden. De bebouwingmogelijkheden van de manege worden middels een percentage en een maximale bouwhoogte op de plankaart bepaald. De plankaart en voorschriften zijn hiertoe aangepast.*

De verruiming van de bestemming langs de Wagenweg en de Spruitenbosstraat bevreemdt ons. Het aantal bedrijven aan huis is groot in de wijk. Dit past ook binnen de bestemming "Woondoeleinden" zoals opgenomen in de toelichting. Wij vinden de gekozen bestemming "gemengde doeleinden" grof gekozen in verhouding tot het voornemen een Beschermd Stadsgezicht aan te wijzen. Vele gebouwen in deze categorie hebben een maatvoering en detaillering die kwetsbaar is. Een gemengde functie kan leiden tot gebruikswensen die strijdig kunnen zijn met de architectonische kwaliteit. Zelfs een aantal gemeentelijke monumenten die altijd als woning gebruikt zijn, krijgen de gemengde bestemming. Er bestaat geen principiële bezwaar tegen ruimte bieden voor economische veranderingen, echter wel tegen deze grove benadering.

*Zie beantwoording inspraakreactie nummer 1.*

De erven van de woningen aan de Van Hogendorpstraat nrs 1 t/m 25 zijn aan de zuidzijde ten dele bestemd tot tuin. Wij maken bezwaar tegen deze bestemming. Ten onrechte wordt de stedenbouwkundige suggestie gewekt als zou er een open ruimte werking gewenst zijn tussen het sportcomplex (gravel-tennisbanen) en de tuinen. In de praktijk is dit niet zo en is dit ook niet gewenst. In deze zone zijn diverse bergingen gerealiseerd en zijn maatregelen tegen inkijk genomen. Wij vragen u de bestemming "erf" tot de erfgrans door te trekken.

*De woningen aan de Van Hogendorpstraat 29 t/m 75 zijn met de achterzijde gericht op het openbaar groengebied. Door de zone grenzend aan de bestemming groenvoorzieningen te bestemmen als tuin blijft deze zone vrij van bebouwing om zodoende het open karakter te waarborgen. In de zone direct grenzend aan de woningen is direct bouwrecht opgenomen tot een bouwhoogte van 3 meter om een uitbreiding in de vorm van een uit-/aanbouw*

*te realiseren.*

*Bij de van Hogendorpstraat 1 t/m 25 was in het voorontwerp-bestemmingsplan een zone grenzend aan de tennisbaan eveneens als tuin bestemd met het doel de openheid te waarborgen. Aangezien deze zone niet grenst aan openbaar groen en daarom de noodzaak voor het maken van openheid niet aanwezig is, zal de plankaart worden aangepast waarbij de bestemming 'Tuin 2' tot de erfgrans wordt opgerekt. Zodoende wordt de bestaande situatie gerespecteerd. Er staan immers al veel bouwwerken in deze zone.*

De bestemming "Tuin" (Tb) rond de kwadrantwoningen sluit het parkeren van auto's uit. Deze woningen zijn zo ontwikkeld dat ruimte gegeven is aan het parkeren op eigen terrein. Uw kaart dient op dit onderdeel te worden aangepast.

*In de voorschriften is het betreffende aspect veranderd zodat binnen de bestemming "Tuin 3" (T3) parkeren op eigen terrein mogelijk is.*

#### **6. W. Burmanje, Bosch en Vaartstraat 16, 2012 LH Haarlem**

Op de plankaart staat de woning Bos en Vaartstraat 16 onjuist afgebeeld. Toen wij het pand 15 jaar geleden kochten was er boven op de uitbouw van de keuken, tevens een badkamer gebouwd. Dit staat niet aangegeven op de tekening. Gelieve de tekening alsnog zodanig aan te passen zodat e.e.a in overeenstemming is met de werkelijkheid.

*Uit de luchtfoto blijkt inderdaad dat de aanbouw met twee bouwlagen niet is ingetekend op de plankaart. De plankaart is aangepast.*

#### **7. J. Schafrat, Wagenweg 182, 2012 NL Haarlem**

Conform het voorontwerp mag er maximaal 50% van het erf of maximaal 40 m<sup>2</sup> worden aangebouwd aan de woning. Hierbij wordt uitgegaan van de achtergevelrooilijn. Ik heb mij uit laten leggen dat deze lijn uitgaat van de achtergevel van de eerste verdieping en dus niet de balkons en al bestaande aanbouw van de begane grond bevat. Bij een mogelijke nieuwe aanbouw worden de oppervlaktes van deze bestaande ruimten bij de nieuw aan te bouwen oppervlakte opgeteld voor de toets van de maximale aan te bouwen oppervlakte. Deze regeling werkt nadelig in het kader van de aan te bouwen oppervlakte omdat veel huizen in de Bosch & Vaart al vanaf de bouw rond 1900 ruime balkons/serres en aangebouwde keukens hebben. Het verzoek is dan ook om bij de toets voor de maximale aan te bouwen oppervlakte uit te gaan van de originele bouwtekening, zodat origineel aangebouwde keukens niet meetellen als aanbouw in de zin van het voorontwerp.

*De gemeente Haarlem hanteert in het algemeen voor de erfbepalingen de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van het erfperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Deze bepaling garandeert een bepaalde openheid van erven.*

*Het klopt inderdaad dat de achtergevelrooilijn is neergelegd bij de grens van de hoofdbouwmassa. Dit is in het algemeen daar waar minimaal twee bouwlagen aanwezig zijn. De van oudsher aangebouwde keukens en balkons vallen binnen de erfbepalingen. Dit wordt beschouwd als bebouwing dat ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa.*

*Door de situering van de voorgevelrooilijn wordt voorkomen dat achter bestaande aan- en uitbouwen forse uitbreiding kan plaatsvinden van bebouwing met aantasting van de groene binnenterreinen als gevolg.*

De tweede opmerking betreft de maximale uit te bouwen grootte van 3 meter vanaf de achtergevelrooilijn. Ik wil hierbij voorstellen om dit te wijzigen in 3 meter, gerekend vanuit de originele bouwtekening. Dit doet veel meer recht aan het karakter van Bosch en Vaart, waarbij de huizen veelal een unieke vorm hebben, die op deze wijze ook wordt gecontinueerd.

*De maximale uit te bouwen diepte is inderdaad gemeten vanaf de achtergevelrooilijn. In de meeste gevallen is de grens van achtergevelrooilijn en de daadwerkelijke achtergevel gelijk. In een aantal gevallen is de achtergevelrooilijn iets ruimer gekozen dan de huidige achtergevel.*

*Vanuit de originele bouw zijn er vaak al uit- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd. Veel van deze bouwwerken vallen binnen de bestemming erf. Immers, deze bebouwing is ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Het is, zoals reeds gesteld in het hiervoor gaande antwoord, de bedoeling om het groene karakter van de binnenterreinen/binnenerven in stand te houden.*

## **8. Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerslaan 16, 2012 EX Haarlem**

De wijkraad juicht het toe dat in het plan wordt uitgesproken dat het gebied van het bestemmingsplan in de toekomst zal worden aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Helaas zijn op de plankaart en de toelichting niet de grenzen van het gebied dat onder het beschermd stadsgezicht gaat vallen vermeld. Daarom nemen wij aan dat deze samenvallen met de plangrens.

*Het bestemmingsplan Bosch & Vaart bevat twee kaarten. Dit zijn de bestemmingsplankaart en de waarderingskaart. De waarderingskaart is ten behoeve van de recente aanwijzing tot beschermd stadsgezicht aan het bestemmingsplan gevoegd. Op deze kaart zijn de grenzen van het beschermd stadsgezicht opgenomen. De grenzen van het gebied dat onder het beschermd stadsgezicht gaat vallen is zodoende wel vermeld. Uit de*

*waarderingskaart valt op te maken dat de grenzen niet samenvallen met de bestemmingsplangrens.*

### **9. C. Brunner/B. Tanner, Bosch en Vaartstraat 22, 2012 LH Haarlem.**

Binnen grote delen van onze wijk zijn er onvoldoende mogelijkheden voor de stalling van fietsen. Ook wij overwegen om, vanwege het ontbreken van een achterom, in onze voortuin een afdak te realiseren ten behoeve van de stalling van onze fietsen. De bestemming tuin biedt daarvoor in beginsel een mogelijkheid. Volgens de planvoorschriften mag een dergelijke bebouwing maximaal 20% van het oppervlak bedragen en maximaal 1,25 meter hoog zijn. Deze maat is echter, zeker in ons geval, onvoldoende om een praktisch bruikbaar afdak voor fietsen te kunnen realiseren. Onze voortuin is circa 11 m<sup>2</sup> groot. Dit zou betekenen dat het oppervlak van een afdak voor fietsen slecht 2,2 m<sup>2</sup> zou mogen bedragen. Dit is te klein voor de benodigde

4 fietsen (ca 3 m<sup>2</sup>). Een grote fiets voor volwassenen is inclusief stuur bovendien al hoger dan de maximale hoogtemaat van 1,25 meter; inclusief constructiehoogte van het dakje is 1,40 meter is het absolute minimum. Wij verzoeken u daarom deze maten aan te passen.

*Het is stedenbouwkundig niet wenselijk om toe te staan dat in de voortuinen van woningen bebouwing kan worden gerealiseerd. Immers, dit kan grote afbreuk doen aan het algehele straatbeeld, die in Bosch en Vaart hoog gewaardeerd wordt.*

*Ten behoeve van fietsen of afvalcontainers is echter een mogelijkheid opgenomen om beperkt bebouwing toe te staan. Enen maximum bebouwingspercentage van 20 procent in de voortuinen is het maximaal toelaatbare waarbij de voortuin nog als groen en open kan worden ervaren. Wij hebben notitie genomen van uw bezwaar tegen de geringe hoogte. Conform het gemeentelijk beleid zal de hoogte worden aangepast naar 1,3 meter. Indien nog meer vrije hoogte nodig is kan de fietsstalling een aantal centimeters de grond in worden gegraven.*

Als wij de plankaart goed begrijpen heeft u het koepeltje in het Voorvogelbos wegbestemd. Wij maken hierbij bezwaar tegen.

*Op de plankaart is de koepel aangegeven door middel van een cirkel. Verder is het op de waarderingskaart aangeduid als een rijksmonument.*

In de bestemmingsregeling speelt de achtergevelrooilijn een belangrijke rol. Bij ons huis is deze rooilijn correct ingetekend. Wij maken u echter op attent dat dit bij diverse burens niet het geval is; in ieder geval bij de huizen Bosch en Vaartstraat 16, 17 en 23.

*De achtergevelrooilijn van de betreffende gebouwen is nogmaals bekeken en voorzover mogelijk aangepast op de plankaart.*

Graag maken wij er voorts op attent dat de begrenzing van het rond groene pleintje bij de vijsprong van de Wagenweg, Uit den Boschstraat en Bosch en Vaartstraat niet meer correct is. Deze gaat nog uit van de huidige situatie terwijl net een wat aangepaste vormgeving is vastgesteld ten behoeve van de reconstructie van de Wagenweg.

*De nieuwe situatie is in het ontwerp bestemmingsplan op de plankaart weergegeven.*

## **Bijlage 6 Artikel 10 reacties 2005, artikel 3.1.1 reacties en verwerking**

In deze bijlage zijn de inhoudelijke reacties van het artikel 10 BRO overleg uit 2005 verwerkt en zullen de inhoudelijke reacties op het concept ontwerp bestemmingsplan 2011 worden verwerkt. Hierbij wordt de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds cursief weergegeven.

### **Reacties 2005:**

#### **1. Rijkswaterstaat Noord-Holland**

Rijkswaterstaat vraagt aandacht te schenken in paragraaf 2.1 van de toelichting (Rijks- en provinciaal beleid) aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Mobiliteit.

*De tekst in de betreffende paragraaf is aangepast. Met het oog op de waterparagraaf en watertoets is een verwijzing opgenomen naar de Vierde Nota Waterhuishouding. Wat betreft de Nota Mobiliteit kan opgemerkt worden dat wanneer een dergelijk rijksbeleid niet expliciet genoemd wordt dit niet wil zeggen dat het bestemmingsplan er geen rekening mee houdt. Aangenomen mag worden dat dit eveneens in het provinciale streekplan tot uiting komt.*

*Het streekplan is bijvoorbeeld afgestemd met het Verkeer- en Vervoerplan Noord-Holland en voor dit plan was het Nationaal Verkeers- en Vervoerplan weer de onderlegger. Doordat het bestemmingsplan wordt getoetst aan het streekplan, vindt daarmee indirect ook een toetsing plaats aan rijksbeleid. Daarnaast worden ook gemeentelijke beleidsplannen, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan, afgestemd op rijksbeleid. Dergelijke gemeentelijke plannen vormen vervolgens weer de onderlegger voor bestemmingsplannen.*

Rijkswaterstaat stelt dat in paragraaf 2.8 van de toelichting geen aandacht is besteed aan de verkeersveiligheid in het plangebied. Er zou in een analyse moeten worden aangegeven of er knelpunten binnen het plangebied voorkomen en zo ja welke maatregelen er getroffen moeten worden om deze te verbeteren. Dit bestemmingsplan zou dan – indien noodzakelijk – voor deze verbeteringen de nodige voorzieningen moeten treffen.

*Een bestemmingsplan regelt zaken die ruimtelijke relevant zijn voor het plangebied. Bosch en Vaart is een consoliderend bestemmingsplan. Binnen de bestemming "Verkeers- en Verblijfsdoeleinden" is het mogelijk de noodzakelijke maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te garanderen. Het bestemmingsplan faciliteert hierin. Het nemen van maatregelen, ook ten behoeve van knelpunten, geschiedt op een ander planniveau. De knelpuntanalyse behoort hier eveneens toe.*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het wateradvies voor dit plan drie aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen moeten in paragraaf 2.10, Water en watertoets, worden samengevat en beschreven. Tevens moet deze paragraaf aangeven op welke manier deze aanbevelingen in het plan worden verwerkt. Er kan niet worden volstaan met de verwijzing naar de betreffende bureaus van de gemeente, zoals die nu in dit onderdeel staat.

*De betreffende tekst in de toelichting is aangepast. Opgemerkt kan worden dat het voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart in het kader van het wettelijk vooroverleg ook aan Rijnland is voorgelegd. Uit de artikel 10 reactie van dit Hoogheemraadschap blijkt niet dat het wateradvies onjuist in het bestemmingsplan verwerkt is. In de artikel 10 reactie worden aanvullende aanbevelingen gedaan. Desalniettemin zijn de genoemde aanbevelingen alsnog verwerkt in de waterparagraaf.*

Deze paragraaf geeft geen volledige beschrijving van de waterhuishouding in en rond het plangebied.

*Het Integraal Waterplan Haarlem (2004) anticipeert op een toenemende vernatting, onder andere als gevolg van klimaatsverandering. Daarnaast wordt ook de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in het Integraal Waterplan beschreven. De waterparagraaf is, voor zover relevant voor het plangebied, aangevuld met informatie uit het Integraal Waterplan Haarlem. Derhalve wordt er in het kader van het bestemmingsplan niet uitgebreid op ingegaan.*

*Overigens is de het advies van de waterbeheerder toegevoegd en is gereageerd op de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland.*

In paragraaf 2.11 van de toelichting wordt onder andere ingegaan op 'geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer'. In het plangebied komen zeer hoge geluidbelastingen voor als gevolg van het verkeer op wegen. Volgens Rijkswaterstaat zou deze paragraaf beleid moeten bevatten om deze geluidsbelasting terug te dringen. Dit beleid zou kunnen inhouden, dat bij onderhoud van de verharding van de wegen, die een grote geluidsbelasting veroorzaken, geluidsreducerend materiaal wordt toegepast.

*In bijlage 3 van de plantoelichting is het akoestisch onderzoek opgenomen. Hierin wordt gerefereerd aan het beleid om geluidbelasting terug te dringen. De tekst in paragraaf 4.2 van de toelichting is hiermee aangevuld.*

In artikel 16, lid 3 (Verkeers- en verblijfsdoeleinden) zijn de bebouwingsvoorschriften opgenomen. Het is mogelijk binnen deze bestemming



bouwwerken geen gebouwen op te richten. Mijns inziens is het noodzakelijk aan lid 3 toe te voegen, dat de toegelaten bebouwing de verkeersafwikkeling niet mag belemmeren.

*In artikel 16, lid 5 is reeds bepaald dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken. Hierbij is een van de toetsingscriteria (onder lid 5, sub b) dat geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de verkeerssituatie ter plaatse.*

## **2. Hoogheemraadschap van Rijnland**

In het kader van het uitvoeringsproject 12 (knelpunten watersysteem) van het Waterplan Haarlem is de duiker onder de v.d. Duyn van Maasdamstraat aangemerkt als knelpunt. Een van de mogelijke oplossingen voor dit knelpunt is de aanleg van een open waterverbinding. Wij verzoeken u de bestemming op de plankaart zo te wijzigen dat de aanleg van open water ter plekke mogelijk wordt gemaakt.

*Inzake de betreffende duiker is het niet duidelijk op welke termijn dit knelpunt wordt aangepakt. De duiker valt in dit bestemmingsplan binnen de bestemmingen "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen". Binnen deze bestemmingen faciliteert het bestemmingsplan de mogelijkheden om dit knelpunt eventueel in de toekomst op te lossen. Tevens blijft het gebied gevrijwaard van bestemmingen die maatregelen hiertoe zouden belemmeren.*

In de bestemming 'Water' wordt de aanleg van steigers mogelijk gemaakt met een maximum oppervlak van 25 m<sup>2</sup>. Overkluizingen grijpen in op de inrichting van een watergang en kunnen op verschillende manieren nadelig zijn voor de lokale ecologisch waterkwaliteit. Rijnland is dan ook van mening dat de aanleg van steigers niet wenselijk is in de als Water bestemde waterlopen in het plangebied. Rijnland heeft de mate van overkluizing afhankelijk gesteld van de breedte van de watergang en per 250 meter watergang mag maximaal 10% worden overkluisd. Per perceel wordt maximaal ontheffing verleend voor 1 overkluizing. Rijnland verzoekt ons in de regels op te nemen dat steigers slechts toegestaan zijn als voldaan wordt aan Rijnland's beleid inzake overkluizingen. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers en dergelijke is op grond van Rijnlands Keur een vergunning vereist. Wij verzoeken u te melden in de toelichting dat bij de aanleg vergunning op grond van Rijnlands Keur noodzakelijk is.

*Afstemming met de waterbeheerder is juridisch al geregeld in het Keur. Om deze reden zal dit niet nogmaals in de voorschriften van dit bestemmingsplan worden geregeld. Wel is in bijlage 2 van de plantoelichting toegevoegd dat "voor het uitvoeren van werken binnen de bestemming "Water" van het college*

*van Dijkgraven en Hoogheemraden ontheffing nodig is van het Keur". De voorschriften zijn overigens voor wat betreft het bouwen aangepast.*

### **3. VROM Inspectie**

Het geldende Besluit Luchtkwaliteit is een wettelijke regeling waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. U geeft aan dat de grenswaarden voor fijn stof PM<sub>10</sub> niet worden overschreden met uitzondering van drie locaties aan de Wagenweg. Voor deze locaties wordt de daggemiddelde norm van 50 ug/m<sup>3</sup> meer dan 35 keer per jaar overschreden. Uit het rapport blijkt dat de overschrijding primair wordt veroorzaakt door het hoge achtergrondniveau. U gaat echter niet in op de eventuele mogelijkheden op lokaal niveau om de overschrijding te doen verminderen. De geconstateerde overschrijding van de grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie van fijn stof geeft mij aanleiding om uw bestuur er uitdrukkelijk op te wijzen dat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan formeel dient te voldoen aan de thans geldende Besluit Luchtkwaliteit. Ik wijs daarnaast op recente ontwikkelingen in de jurisprudentie op dit punt.

*Bestemmingsplan Bosch en Vaart heeft in hoge mate een consoliderend karakter. Hierbij kan opgemerkt worden dat er dientengevolge op basis van het Besluit luchtkwaliteit geen actieve saneringsverplichting bestaat bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De betreffende paragraaf in de toelichting is met betrekking tot lokale maatregelen aangepast. Overigens zijn sinds 2005 de actuele luchtkwaliteit en de prognoses aanzienlijk verbeterd. Er is daardoor in en rond het plangebied geen sprake meer van (dreigende) overschrijdingen van de wettelijke normen (zie paragraaf 4.5. luchtkwaliteit).*

Ik verzoek u in het ontwerp-bestemmingsplan concreet aandacht te besteden aan het aspect externe veiligheid bijvoorbeeld als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen dan wel vanwege de invloedssfeer van inrichtingen die genoemd zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

*In de toelichting is een passage omtrent externe veiligheid toegevoegd.*

### **4. Provincie Noord-Holland**

De provincie stelt dat in de toelichting van het voorontwerp wordt aangegeven dat het Hoogheemraadschap van Rijnland positief heeft geadviseerd en dat het Hoogheemraadschap een aantal opmerkingen heeft. De Provincie verzoekt ons om aan te geven hoe met die opmerkingen zal worden omgegaan. Verder heeft de provincie een afschrift ontvangen van het wateradvies van het Hoogheemraadschap (d.d. 13 mei 2005) waarin nog een aantal aanvullende opmerkingen is gegeven. Deze opmerkingen moeten ook worden meegenomen in het bestemmingsplan.

*In het kader van het voortraject van het bestemmingsplan is het concept voorontwerp bestemmingsplan voor een advies toegestuurd aan Rijnland. Het wateradvies is gedateerd 03 december 2004 en is opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan als bijlage 2. De toelichting in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten behoeve van de in het advies gedane opmerkingen. Hierbij kan overigens opgemerkt worden dat het voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart in het kader van het wettelijk vooroverleg ook aan Rijnland is voorgelegd. Uit de artikel 10 reactie van dit Hoogheemraadschap (d.d. 13 mei 2005) blijkt niet dat dit wateradvies onjuist in het bestemmingsplan verwerkt is. De in dit artikel 10 reactie genoemde aanvullende opmerkingen zijn voorzover mogelijk verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Zie hiertoe tevens het gemeentelijke antwoord op de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap.*

De gemeente geeft aan dat bij drie gedeeltes aan de Wagenweg de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> een aantal keer wordt overschreden. De provincie verzoekt ons om aan te geven welke maatregelen wij treffen om de overschrijding van respectievelijk 46 en de 40 keer per jaar te verlagen. Ik denk hierbij aan maatregelen die de doorstroming bevorderen of snelheidsmaatregelen.

*Bestemmingsplan Bosch en Vaart heeft in hoge mate een consoliderend karakter. Hierbij kan opgemerkt worden dat er dientengevolge op basis van het Besluit luchtkwaliteit geen actieve saneringsverplichting bestaat bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De betreffende paragraaf in de toelichting is met betrekking tot lokale maatregelen aangepast.*

*Daarnaast kan worden vermeld dat voor de Wagenweg een groot aantal maatregelen inmiddels genomen om de verkeerdoorstroming te bevorderen. Als voorbeelden hiervan noemen we het verplaatsen van het "groene eiland" bij de kruising Wagenweg, Uit den Boschstraat en Westerhoutstraat. Dergelijke maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemmingen "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen". Feitelijke uitvoering van de maatregelen geschiedt op een ander planniveau.*

##### **5. Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving**

De adviescommissie betreurt het dat de historische koepel in het Vogelbosje op de nominatie staat gesloopt te worden. Kan er niet nog eens nauwkeurig naar gekeken.

*De koepel is met een aanduiding op de plankaart ingetekend. Indien de koepel gesloopt wordt biedt het bestemmingsplan ruimte om het te herbouwen. Echter, onderhoud en sloopwerkzaamheden worden niet in het*

*bestemmingsplan geregeld. Dit geschiedt op een ander planniveau.*

Bij mogelijke uitbreiding van schoolruimtes valt het aan te bevelen deze ruimtes multifunctioneel te laten zijn en dusdanig te bouwen dat de ruimtes later tot woonruimtes omgevormd kunnen worden.

*Dit aspect betreft uitvoering en kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden.*

## **6. Milieufederatie Noord-Holland**

In het voorontwerp geeft u aan dat de toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit op drie gedeelten van de Wagenweg leidt tot overschrijding van de normen. U laat het bij het vermelden van deze constatering. Los van de vraag of de normen overschreden worden, vinden wij dat u vanuit de zorgplicht voor de inwoners van uw gemeente het nodige dient te doen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Wij missen in het bestemmingsplan hoe u hiermee om denkt te gaan. De provincie heeft recent aangegeven een zelfstandige actieve opstelling van de gemeenten te verwachten.

*Zie antwoord gemeente op artikel 10 reacties VROM-inspectie en provincie Noord-Holland.*

## **7. NS commercie, Bedrijfs- en Produktontwikkeling**

De voorontwerp-bestemmingen "Koninginnebuurt, 1<sup>e</sup> herziening' en 'Bosch en Vaart', die wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geven ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzicht van de spoorlijn of NS-gronden zijn er geen belangen van ons in het geding en zenden wij u beide plannen hierbij retour.

*Hiervan wordt kennis genomen.*

## **8. Gasunie**

Naar aanleiding van uw brief van 29 maart 2005, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leiding of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

*Hiervan wordt kennis genomen.*

## **9. Rijksdienst voor de Monumentenzorg**

Onder dankzegging voor het ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan "Bosch en Vaart", bericht ik u dat het plan enkel aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

Over het algemeen biedt het plan een helder en inhoudelijk kwalitatief planologisch kader voor de bescherming van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden in het gebied. In verband met de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht kan ik u reeds mededelen dat het plan voldoende waarborgen biedt om in aanmerking te komen voor de status van "beschermd" in de zin van artikel 36 van de Monumentenwet. Een definitief oordeel hierover zal pas worden gegeven tijdens de wettelijke aanwijzingsprocedure.

*Hiervan wordt kennis genomen.*

## **10. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek**

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van wijze waarop het aspect archeologie in dit plan is verwerkt verder door de provincie uitgevoerd worden.

*Hiervan wordt kennis genomen.*

## **11. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra**

Het toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

*Hiervan wordt kennis genomen.*

## **12. ProRail**

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Bosch en Vaart" geeft hen, gezien de afstand tot de spoorweg, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Hiervan wordt kennis genomen.*

## **13. KPN**

KPN verzoekt ons bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- Het handhaven van bestaande tracés
- Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- Het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten.

*In dit kader kunnen we melden dat het bestemmingsplan faciliteert in de mogelijkheid om kabelverdeelkasten te realiseren. Van de overige punten wordt kennis genomen.*

## **Regels**

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (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 70 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.

**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 antennedragers, 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 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.32 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.33 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.34 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.
- 1.35 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.
- 1.36 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.
- 1.37 dakhelling:**  
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.38 dakkapel:**  
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.39 dakopbouw:**  
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.40 dakterras:**  
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

**1.41 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.

**1.42 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

**1.43 ensemble:**

twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

**1.44 evenement:**

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

**1.45 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.

**1.46 gebouw:**

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

**1.47 hoofdgebouw:**

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

**1.48 hoogtescheidingslijn:**

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

**1.49 horeca 1:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

**1.50 horeca 2:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.

**1.51 horeca 3:**

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

**1.52 horeca 4**

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaantrekking (af en aanrijden van taxi's en/of bussen, gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaantrekking, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken mede door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.

**1.53 horeca 5**

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals discotheken en bar-dancings onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaantrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafe's, grotere bezoekersaantallen, en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcohol in combinatie met afwijkende openingstijden.

**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 kamerverhuurbedrijf:**

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

**1.57 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.

**1.58 kantoor:**

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

**1.59 kap**

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

**1.60 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

- 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 natuurwaarden:**  
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.64 nieuwbouw:**  
nieuwbouw betreft bouwwerken die niet ouder zijn dan 50 jaar.
- 1.65 onderdoorgang/overbouwing:**  
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.66 orde 1 bouwwerken:**  
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.67 orde 2 bouwwerken:**  
orde 2 betreft bouwwerken van 50 jaar en ouder die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.
- 1.68 orde 3 bouwwerken:**  
orde 3 betreft bouwwerken van 50 jaar en ouder die qua schaal en detaillering passen in de omgeving, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.69 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.
- 1.70 plan:**  
het bestemmingsplan Bosch en Vaart van de gemeente Haarlem.



- 1.71 plat dak:**  
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.72 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.73 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.
- 1.74 seriebouw:**  
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.75 sloopvergunning:**  
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- 1.76 standplaats:**  
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:
- bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
  - voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.77 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.
- 1.78 verbeelding:**  
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.79 verkoopvloeroppervlakte:**  
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

- 1.80 voorgevelrooilijn:**  
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.81 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.
- 1.82 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.
- 1.83 wet:**  
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.84 windmolen:**  
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.
- 1.85 windturbine:**  
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.86 woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.87 woonschepenligplaats:**  
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.88 woonschip:**  
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt.
- 1.89 woonwagen:**  
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.90 woonwagenstandplaats:**  
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

**1.91 woonzorgvoorziening**

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.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## 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; Bij bouwwerken in orde 1 en orde 2 worden siergevels zoals bijvoorbeeld trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels, 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; Bij bouwwerken in orde 1 en orde 2 worden siergevels zoals bijvoorbeeld trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels, niet meegerekend bij het bepalen van de goothoogte.
- 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 "Bosch en Vaart" (concept)

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Bestemmingen

#### Artikel 3 Bedrijf

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. 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-koudetransport.

##### 3.2 Bouwregels

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

###### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'te handhaven goothoogte' is ten hoogste de bestaande goothoogte toegestaan;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

###### 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.

###### oppervlakte andere bouwwerken

- d. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. 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;

##### 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 gebruiken of laten gebruiken voor:

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

## **Artikel 4 Gemengd - 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **4.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, 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;

#### **4.1.2 Overige verdiepingen**

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

### **4.2 Bouwregels**

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 19 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

#### **4.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /gothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/gothoogte toegestaan;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen;

#### **voorgevelrooilijn**

- d. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

#### **kap**

- e. boven de gothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden;

#### **dakkapellen**

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:

1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m.
3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
6. de zijkanten van de dakkapel op minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
7. 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.

#### 4.2.2 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.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

##### dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot

mag worden geplaatst.

### **dakopbouw**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, en een dakopbouw toestaan, waarvoor de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour gevormd wordt door een dakvlak aan de voorzijde en **eventueel** een geveloptrekking aan de achterzijde;

### **toetsingscriteria**

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.

## **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Het bepaalde in sub 1 geldt niet voor een bed & breakfast;
3. 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 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.

## **4.5 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 "Bosch en Vaart" (concept)

## **Artikel 5 Gemengd - 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **5.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, praktijkruimte, kantoor en horeca, dit laatste alleen indien en zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, 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;

#### **5.1.2 Overige verdiepingen**

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

### **5.2 Bouwregels**

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 19 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

#### **5.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **voorgevelrooilijn**

- d. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

#### **kap**

- e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden;

#### **dakkapellen**

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:

1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m.
3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
7. 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.

### 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 Afwijken van de bouwregels

#### dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;



- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

#### **toetsingscriteria**

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.

#### **5.4 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 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.

#### **5.5 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 "Bosch en Vaart" (concept)

## **Artikel 6 Gemengd - 4**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **6.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kantoor, praktijkruimte, bedrijf (cat. A en B van de zoneringslijst) en horeca ( slechts indien en zoals aangeduid op de verbeelding);
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

#### **6.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, praktijkruimte, bedrijf en horeca( slechts indien en zoals aangeduid op de verbeelding);
- c. bijbehorende voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 19 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

#### **6.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **voorgevelrooilijn**

- d. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

#### **kap**

- e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden;

### **dakkapellen**

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  - 1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
  - 2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
  - 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
  - 4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  - 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
  - 6. de zijanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijanten van het dakvlak;  
voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake
  - 7. 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.

#### **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 Afwijken van de bouwregels**

### **dakkapellen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;

- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

#### **toetsingscriteria**

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.

#### **6.4 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 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.

#### **6.5 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 "Bosch en Vaart" (concept)

## **Artikel 7 Gemengd - 5**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **7.1.1 Begane grond**

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk, bedrijven en horeca, slechts indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, 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;

#### **7.1.2 Overige verdiepingen**

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk, bedrijven en horeca, slechts indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. bijbehorende voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 19 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

#### **7.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **voorgevelrooilijn**

- d. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

#### **kap**

- e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden;

#### **dakkapellen**

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van

- het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m.
  3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
  4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
  6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
  - 7 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.

### **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 Afwijken van de bouwregels**

#### **dakkapellen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot



mag worden geplaatst.

### **toetsingscriteria**

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.

### **7.4 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 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;

### **7.5 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 "Bosch en Vaart" (concept)

## Artikel 8 Groen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij de bestemming behorende wegen en paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### 8.2 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. ter plaatse van de bouwaanduiding "monument" mag de bouwhoogte niet meer dan 9 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.
- e. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10m<sup>2</sup> bedragen;
- f. 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;
- g. 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;'

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 6,0 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. De verkeerssituatie ter plaatse;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 8.4 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 voor:

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

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

## **Artikel 9 Maatschappelijk**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische, sociaal medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woonzorgvoorzieningen, allen met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinder- en buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

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

#### **9.2.1 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;

#### **kap**

- e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden;

#### **dakkapellen**

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;

2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
6. 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
7. 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.

### **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. 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;
- g. 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;

### **Erker**

- h. 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.

### **Overig**

- i. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

#### dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- i. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- j. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- k. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

#### toetsingscriteria

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.

### 9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen 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.

### 9.5 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 10 Natuur**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
- b. paden;
- c. recreatief en educatief medegebruik;
- d. infrastructurele voorzieningen, waterkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

### **10.2 Specifieke gebruiksregels**

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

### **10.3 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen, wijzigen van de grondsamenstelling en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het aanplanten van bomen en houtgewas en het rooien en / of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod als bedoeld in lid 3 sub a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9 lid 4 sub a t/m f zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/ of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

## **Artikel 11 Recreatie**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, manege, recreatie, verblijfsrecreatie, verenigingsleven, volkstuin;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (cat. 1, 2, 3) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden naschoolse opvang;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. 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-koudetransport;
- f. bijbehorende voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

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

#### **11.2.1 Gebouwen**

- g. 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;
- h. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- i. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **11.2.2 Andere bouwwerken**

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

### **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 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. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- d. stacaravans.

#### 11.4 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Recreatie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
  - e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en / of kappen van bos of andere houtgewassen;
  - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
  
2. Het verbod als bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

## Artikel 12 Sport

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, tennisbanen;
- b. het houden van tijdelijke sportevenementen met een omvang van minder dan 250.000 bezoekers per jaar ;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 25% bruto vloeroppervlak;
- d. maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenend bedrijf of instelling, met dien verstande dat deze functies, samen met het gebruik zoals genoemd onder lid 1 sub c, in totaal niet meer mag bedragen dan 25% van het totale bruto vloeroppervlak;
- e. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) (fiets) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals tribunes, lichtmasten, ballenvangers, dug-outs, vlaggemasten, slagkooien, backstops, hekwerken.

### 12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Sport' 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;

#### 12.2.2 Andere bouwwerken

##### hoogte andere bouwwerken

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 35 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 20 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van backstops mag niet meer dan 20 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van scoreborden mag niet meer dan 10 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van slagkooien mag niet meer dan 6 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van antenne-installaties mag niet meer dan 35 m bedragen;

- m. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### **oppervlakte andere bouwwerken**

- n. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;  
o. 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;  
p. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;

### **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 voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. horeca en detailhandel, anders dan bedoeld onder lid 1, sub c.;
- c. maatschappelijke voorzieningen, anders dan bedoeld onder lid 1, sub d.;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## Artikel 13 Tuin - 1

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwning;
- b. parkeren, slechts ter plaatse van de aanduiding "p";
- c. in/uitgang (ondergrondse) parkeergarage, slechts ter plaatse van de aanduiding "sv-opg"
- d. bijbehorende voorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen slechts 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de navolgende voorwaarden: Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

- 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.

#### 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

30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

### **13.3 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 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.

### **13.4 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 14 Tuin - 2

### 14.1 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, slechts ter plaatse van de aanduiding "p";
- d. bijbehorende voorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 19 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

#### 14.2.1 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.

#### Erker

- f. 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.

#### 14.2.2 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 dan 3 m bedragen;

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

1. 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;
2. 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 voorwaarde:
  - 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.
3. 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:
  - a. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 meter;
  - b. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
  - c. de diepte van de extra laag bedraagt niet meer dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevelrooilijn;
  - d. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal 18 meter bedraagt.
4. 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 ten behoeve van de realisering van een dakterras en/of toegankelijke daktuin toestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. het dakterras is gesitueerd op een erker of een aanbouw;
  2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
  3. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
  4. 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;
  5. voldaan is aan de bepalingen van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek;
  6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst
5. 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.
  
6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder 1, 2, 3, 4, 5 en 6 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacysituatie van omwonenden;
  - c. de bezonningssituatie;
  - d. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **14.4 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 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.

#### **14.5 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 "Bosch en Vaart" (concept)

## Artikel 15 Tuin - 3

### 15.1 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. gebouwde parkeervoorziening ten dienste van de hoofdbestemming;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals buitentrappen etc... ;

### 15.2 Bouwregels

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

#### 15.2.1 Gebouwen

- a. de gronden mogen volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwde parkeervoorziening 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 diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

#### 15.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van buitentrappen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende gebouw.
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## **Artikel 16 Verkeer**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. nutsvoorzieningen, kiosken, terrassen, standplaatsen (voor ambulante handel), uitstallingen;
- c. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, wegen en paden, kunstwerken, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### **16.2 Bouwregels**

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

#### **16.2.1 Gebouwen**

- a. er mogen uitsluitend garageboxen, kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- d. de maximale oppervlakte van kiosken bedraagt 10 m<sup>2</sup>.

#### **16.2.2 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 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 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;
- 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;

### **16.3 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 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 17 Water

### 17.1 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, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- e. ligplaatsen, passantenligplaatsen ;
- f. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- g. bijbehorende voorzieningen.

### 17.2 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 8 m bedragen;
- d. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. t/m g., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden mits daarvoor toestemming is van het Hoogheemraadschap en de Havendienst.

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

- b. ligplaats voor woon- hotel- en horecaschepen;
- c. prostitutie en seksinrichtingen.

#### **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.

## **Artikel 18 Wonen**

### **18.1 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.

### **18.2 Bouwregels**

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 19 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

#### **18.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte"
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **voorgevelrooilijn**

- e. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

#### **kap**

- f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
  2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden.

#### **afwijkende kapvorm**

3. ter hoogte van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte", moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de bouwhoogte het verschil in meters bedraagt tussen de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte. De dakhelling van deze kap mag afwijken van het onder f. 2. bepaalde.

#### **dakkapellen**

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een

dakkapel, mits:

1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
7. 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.

### 18.2.2 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.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

#### dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder

de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

### **dakopbouw**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, en een dakopbouw toestaan, waarvoor de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour gevormd wordt door een dakvlak aan de voorzijde en **eventueel** een geveloptrekking aan de achterzijde;

### **toetsingscriteria**

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.

## **18.4 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 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.

## **18.5 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. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde een woonzorgvoorziening toe te staan;

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

## Artikel 19 Leiding - water

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Leiding - water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

### 19.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

### 19.4 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. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het

- plan krachtens een verleende vergunning;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



## **Artikel 20 Waarde - beschermd stadsgezicht**

### **20.1 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.

### **20.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor gebouwen 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 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogte te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd,
  1. de minimale gothoogte op de verbeelding is de maximale gothoogte aan de achterzijde;
  2. de maximale gothoogte op de verbeelding is de maximale gothoogte aan de voorzijde;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- k. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **dak/ nokrichting/dakopbouw**

- l. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1 en 2' dient de bestaande nokrichting en de kapvorm gehandhaafd te blijven;
- m. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde 3' en bij nieuwbouw mag boven de (maximale) gothoogte 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 30 en niet meer dan 75 graden;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' mag boven de minimale goothoogte hoger worden gebouwd dan 4 meter ten behoeve van een ongelijke kap;
- o. de (maximale) goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag, mits:
  1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 75 graden;
  2. de achterzijde wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 75 graden of recht wordt opgetrokken indien:
    - tegenoverliggende oorspronkelijke achtergevels buiten een afstand van 20 meter liggen;
    - wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok buiten 20 meter van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
  3. 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 75 graden;

#### **dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak**

- p. 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 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 dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij:
    - de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
    - de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter + de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet met een maximale hoogte van 2 meter;
  5. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
  6. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
  7. 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.

#### **dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak**

- q. 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 is voorzien van een plat dak;
3. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
4. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
5. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
6. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt;
7. 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;
8. 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 50% van de breedte van het dakvlak;

#### **dakterras**

- r. Een dakterras of toegankelijke daktuin is toegestaan, mits:
  1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
  2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
  3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,8 meter en niet dieper dan 1,5 meter
  4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevel;
  5. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
  6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub n en o voor een andere dakvorm, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub r tot en met s en een ontheffing verlenen voor een dakkapel aan de voor- en achterzijde die in of binnen 0,5 meter van de daknok geplaatst wordt;
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub r tot en met s en een ontheffing verlenen voor een dakkapel aan de voor- en achterzijde met een breedte die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub r tot en met s en een ontheffing verlenen voor een

- 'dakkapel met een hellend dakvlak' aan de achterzijde ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte;
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub r sub 2 en een ontheffing verlenen, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft;
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub t en een ontheffing verlenen voor een dakterras gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
- het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
  - 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;
- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub c en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
- de gebouwen zijn aangeduid als 'orde 2', 'orde 3' en 'nieuwbouw' op de waarderingskaart ';
  - niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
  - de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 meter is;
  - de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
  - de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
  - de samenvoeging omkeerbaar is;
  - door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bezonningssituatie;
- de privacy van omwonenden;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 21 Waarde - Archeologie**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **21.2 Bouwregels**

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen, mag uitsluitend worden gebouwd als de bij betrokken bestemmingen behorende bouwregels in acht worden genomen.

Tevens is het volgende van toepassing.

1. Ter plaatse van de aanduiding categorie 3 (ORANJE):

zijn uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken,:

- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> en
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter onder het peil.

In alle andere gevallen kan slechts omgevingsvergunning t.b.v. de activiteit bouwen worden verleend als de aanvrager de aanvraag een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning t.b.v. de activiteit bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan deze vergunning zoals:

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

2. Ter plaatse van de aanduiding categorie 5 (GRIJS):

zijn uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> en niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter onder het peil.

In alle andere gevallen kan slechts omgevingsvergunning t.b.v. de activiteit bouwen worden verleend als de aanvrager de aanvraag een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning t.b.v. de activiteit bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan deze vergunning zoals:

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

3. Ter plaatse van de aanduiding categorie 6 (BLAUW):  
gelden geen bestemmingsplanregels betreffende Waarde – archeologie.

### **21.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

### **21.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning t.b.v. de activiteit bouwen aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning t.b.v. de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Het bepaalde in artikel 30.2 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.

## **21.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers, watergangen en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos, boomgaard of houtgewas waarbij stobben (boomstronken) worden verwijderd;
- f. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Voor gronden waarop genoemde werken en werkzaamheden betrekking hebben, gelden de dezelfde categorieën en regels uit artikel 18.2 als voor bouwen.

Bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- h. volgens het regime van de categorie waarin zij vallen, niet aan de archeologische eisen hoeven te voldoen;
- i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- j. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- k. het gewone onderhoud betreffen, met in begrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en van kabels en leidingen binnen bestaande tracés;
- l. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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

#### **21.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de plankaart 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.

#### **21.7 specifieke procedureregels**

Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, gelden in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - waterstaatkundige functies, in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie, in de derde plaats de dubbelbestemming Leiding - gas en/of Leiding - water en in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht.



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 22 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 "Bosch en Vaart" (concept)

## **Artikel 23 Algemene procedureregels**

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een omgevingsvergunning-aanlegvergunning zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:
  - a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een omgevingsvergunning-aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
  - b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
  - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
  - d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## **Artikel 24 Algemene afwijkingsregels**

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

2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor 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. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen 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.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 25 Overgangs- en slotregels

#### 25.1 Bouwen

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

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

#### 25.2 Ontheffing

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

#### 25.3 Ontheffing 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.

#### 25.4 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.

#### 25.5 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.

#### 25.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 25.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)



## **Artikel 26 Slotregels**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Bosch en Vaart.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

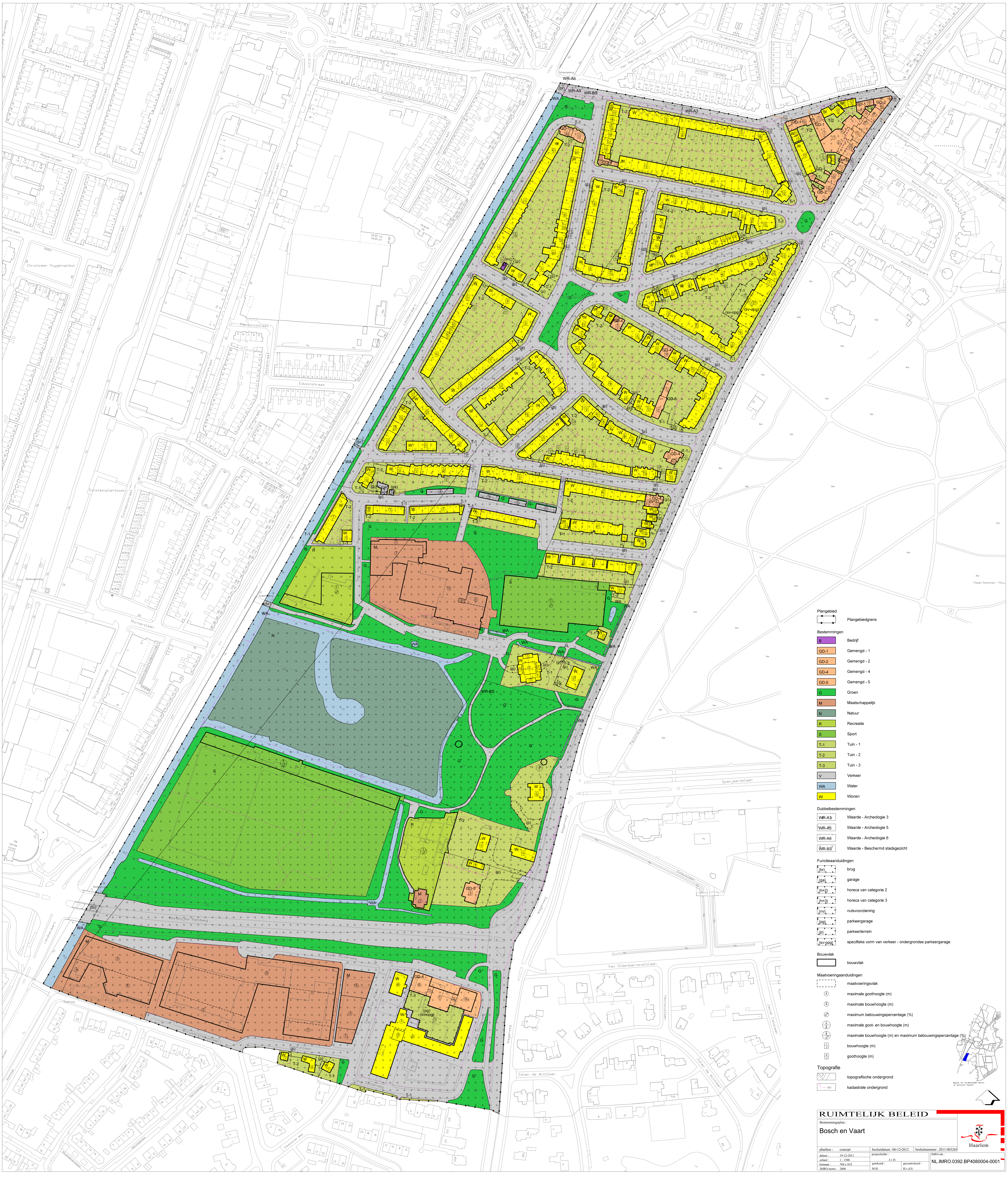
bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## **Bijlagen bij de voorschriften**

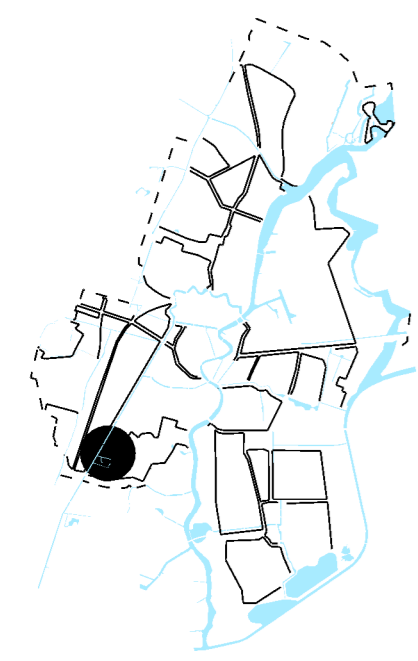
bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

## **Bijlage 1 Zoneringslijst**

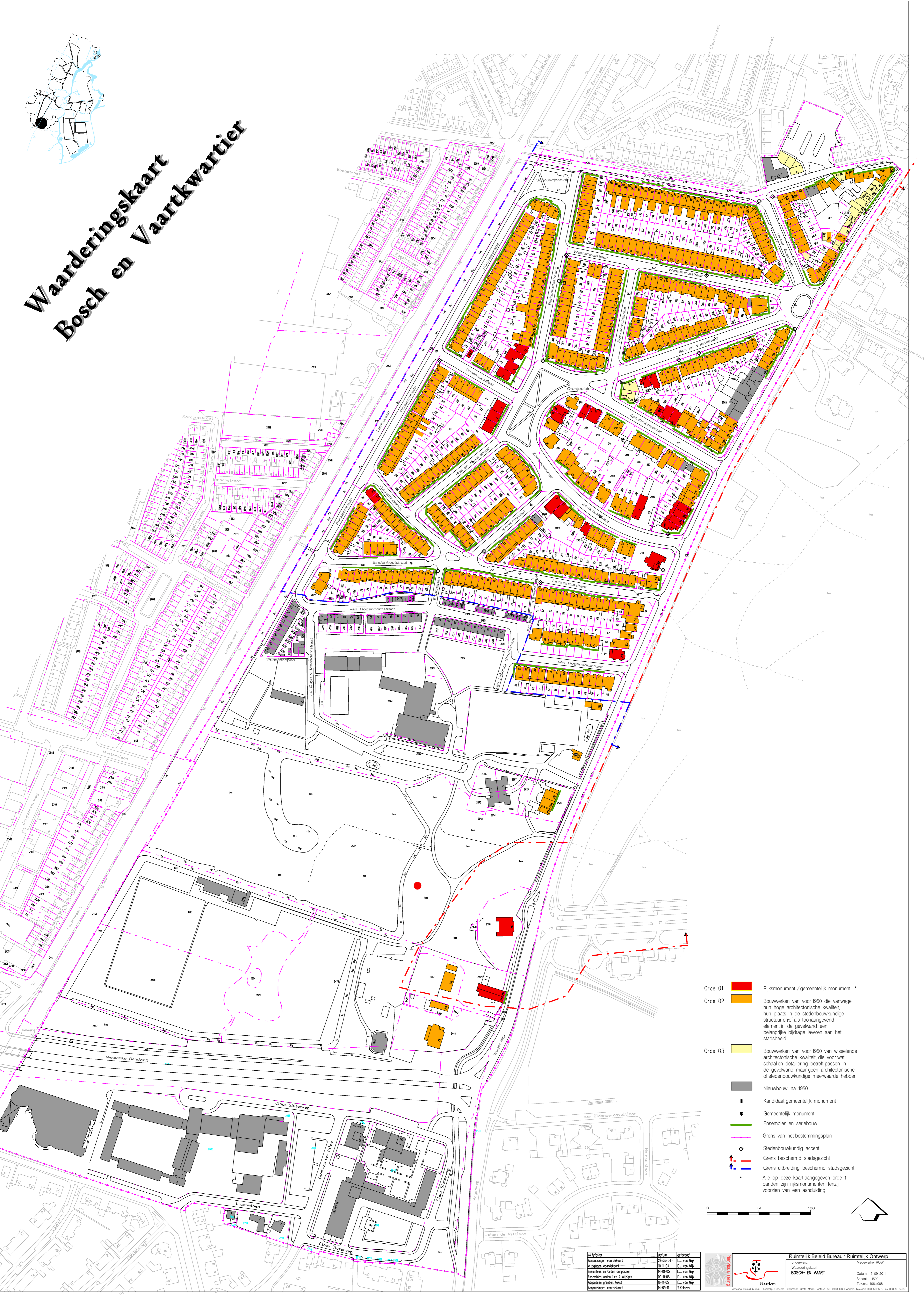




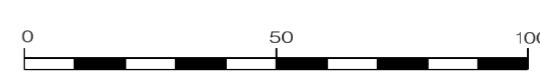
- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- B Bedrijf
  - GD-1 Gemengd - 1
  - GD-2 Gemengd - 2
  - GD-4 Gemengd - 4
  - GD-5 Gemengd - 5
  - G Groen
  - M Maatschappelijk
  - N Natuur
  - R Recreatie
  - S Sport
  - T-1 Tuin - 1
  - T-2 Tuin - 2
  - T-3 Tuin - 3
  - V Verkeer
  - WA Water
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
  - WR-A5 Waarde - Archeologie 5
  - WR-A6 Waarde - Archeologie 6
  - WR-B5 Waarde - Beschermd stadsgezicht
- Funcieaanduidingen**
- [br] brug
  - [ga] garage
  - [h-2] horeca van categorie 2
  - [h-3] horeca van categorie 3
  - [nv] nutsvoorziening
  - [pg] parkeergarage
  - [p] parkeerterrein
  - [ev-ppg] specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringsaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - maximale goothoogte (m)
  - maximale bouwhoogte (m)
  - maximum bebouwingspercentage (%)
  - maximale goot- en bouwhoogte (m)
  - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
  - bouwhoogte (m)
  - goothoogte (m)
- Topografie**
- topografische ondergrond
  - kadastrale ondergrond



# Waarderingskaart Bosch en Vaartkwartier



- Orde 01  Rijksmonument / gemeentelijk monument \*
  - 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 meerwaarde hebben.
  - Nieuwbouw na 1950
  - Kandidaat gemeentelijk monument
  - Gemeentelijk monument
  - Ensembles en seriebouw
  - Grens van het bestemmingsplan
  - Stedenbouwkundig accent
  - Grens beschermd stadsgezicht
  - Grens uitbreiding beschermd stadsgezicht
- \* Alle op deze kaart aangegeven orde 1 panden zijn rijksmonumenten, tenzij voorzien van een aanduiding



Wijziging	datum	gebied
Aanpassing voorbeeld	23-05-04	E.J. van Wijk
Wijziging voorbeeld	10-10-04	E.J. van Wijk
Ensembles en Orden aanpassen	14-01-05	E.J. van Wijk
Ensembles orden 1 en 2 wijzigen	09-11-05	E.J. van Wijk
Aanpassen grenzen, tekst	16-11-05	E.J. van Wijk
Aanpassing voorbeeld	14-09-11	S. Keijsers

Ruimtelijk Beleid Bureau : Ruimtelijk Ontwerp  
 onderwerp: Waarderingskaart  
**BOSCH-EN VAART**  
 Haaren

Datum: 15-09-2011  
 Schaal: 1:1500  
 Tek.nr.: 4068008

Medewerker: R.O.W.

Beleidsplan, Bestuur, Ruimte, Ontwerp, Bestuur, Gedeputeerde Staten, Wijk, Postbus 741, 2000 HB, Haarlem, Telefoon: 023 511235, Fax: 023 511245